Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.07.31 14:29:45 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,31/07/2025
Αριθ. Πρωτ.:3686225

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **001760301000**.

Την **31/07/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5452122 οι εγκεκριμένες από την 22/07/2025 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5452123 η από 22/07/2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2025 έως 31/12/2025:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία»**, Α.Φ.Μ. 801079752-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 148599601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΑΣΣΟΣ ΦΙΛΙΠΠΟΣ του ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 1362.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΥΡΙΑΚΟΥΛΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ του ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 39291.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

- **ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**
- **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**
- **ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024**





ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Ελ. Βενιζέλου (Πανεπιστημίου) 33-35 & Κοραή 6-10, 105 64 Αθήνα
Αρ. ΓΕ.ΜΗ. 001760301000, www.eurolife.gr, τηλ. 210 930 3800

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 4
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 9
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ 15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 17
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 17
2.1.1 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) **..... 19**
2.2 Ξένο νόμισμα 21
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα 22
2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 22
2.5 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία 22
2.6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 22
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα 23
2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία 24
2.9 Μισθώσεις 24
2.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 25
2.11 Μετοχικό κεφάλαιο 26
2.12 Μερίσματα 26
2.13 Προβλέψεις – εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις 26
2.14 Αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού 26
2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 26
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 26
2.17 Αναγνώριση εσόδων 26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ 27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΥΛΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΝΑΒΑΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ 32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ 33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ 33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ 35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 37
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 38
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19 : ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ 38

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») παρουσιάζει την Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Εξέλιξη της Ελληνικής οικονομίας το 2024: αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, παρά τις αβεβαιότητες στο διεθνές περιβάλλον

Το 2024, η ελληνική οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, παρά τις αβεβαιότητες στο διεθνές περιβάλλον. Η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία για τρίτο διαδοχικό έτος, οι σοβαρές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, η εκλογή νέου Προέδρου στις ΗΠΑ και ο εντεινόμενος γεωστρατηγικός ανταγωνισμός μεταξύ ΗΠΑ-Κίνας αποτέλεσαν τις κύριες πηγές ανησυχίας. Ωστόσο, ο ετήσιος ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ της ελληνικής οικονομίας εκτιμήθηκε στο 2,3%, υπερβαίνοντας σε σημαντικό βαθμό τον μέσο όρο της ευρωζώνης, ο οποίος ανερχόταν στο 0,9%.

Η ανθεκτικότητα αυτή αποδίδεται σε διάφορους παράγοντες, όπως η συνεχιζόμενη εισροή ευρωπαϊκών κονδυλίων, η αύξηση της απασχόλησης και των ονομαστικών μισθών, η υποχώρηση της ανεργίας στο χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας 15-ετίας καθώς και η μείωση του πληθωρισμού. Επιπλέον, η ιδιωτική κατανάλωση ενισχύθηκε λόγω της αύξησης του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος.

Η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, ήδη από τη προηγούμενη χρήση, ενισχύει την εμπιστοσύνη προς την ελληνική οικονομία και συνεχίζει να δημιουργεί προοπτικές για διεύρυνση της επενδυτικής βάσης.

Σημαντική εξέλιξη αποτελεί επίσης το γεγονός ότι εντός της τρέχουσας χρήσης στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής, μετά από διαδοχικές αυξήσεις των επιτοκίων το 2022 και το 2023 και με βάση την βελτιωμένη προοπτική για τον πληθωρισμό, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα αποφάσισε μία σειρά από μειώσεις επιτοκίων από τον Ιούνιο 2024 έως τον Ιούνιο 2025, μειώνοντας το επιτόκιο διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων κατά 200 μονάδες βάσης συνολικά.

Παράλληλα, ο μέσος ετήσιος πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή μειώθηκε στο 3,0% το 2024 από το 4,2% το 2023, ως αποτέλεσμα της ηπιότερης αύξησης στις τιμές των τροφίμων και των βιομηχανικών προϊόντων.

Ωστόσο, υπάρχουν ακόμα αβεβαιότητες και δυσκολίες ως προς το μακροοικονομικό περιβάλλον, όπως αυτές που προκύπτουν από τη συνέχιση της κρίσης στη Μέση Ανατολή, τη συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία και την εκλογή νέου προέδρου στις ΗΠΑ. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο και αξιολογεί περιοδικά τις επιπτώσεις που μπορεί να έχουν στις λειτουργίες και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες στην Μέση Ανατολή, ούτε στην Ουκρανία/ Ρωσία και δεν αναμένει άμεσο αντίκτυπο στις δραστηριότητές της. Επιπλέον, οι δασμολογικές επιβαρύνσεις που ανακοινώθηκαν από τον νέο πρόεδρο στις ΗΠΑ δεν είχαν σημαντικό αντίκτυπο στην δραστηριότητα και την κεφαλαιακή θέση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει να αξιολογεί τις οικονομικές συνθήκες, έτσι ώστε να μπορεί να αποτυπώνει έγκαιρα τυχόν αλλαγές που προκύπτουν από την αβεβαιότητα για τις μακροοικονομικές προοπτικές.

Εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται από το 1994 στην αγορά κτιρίων και οικοπέδων και γενικότερα εδαφικών εκτάσεων για την οικοδόμηση αστικών γραφείων, κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, την οικοδόμηση ξενοδοχείων ή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ή άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και την κατασκευή αιθουσών κινηματογράφου ή θεάτρου.

Η Εταιρεία από τον Μάιο του 2015, είναι 100% θυγατρική της εταιρείας «Eurolife FFH Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία Ασφαλίσεων Ζωής» (η «Eurolife FFH ΑΕΑΖ»), μέλος του ομίλου «Eurolife FFH Insurance Group» (εφεξής ο «Όμιλος»), με μητρική εταιρεία του Ομίλου την «Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών».

Η «Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών» είναι θυγατρική της εταιρείας «Costa Luxembourg Holding S.à r.l.» (εφεξής «Costa»), η οποία κατέχει το 80% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Costa εδρεύει στο Λουξεμβούργο και ελέγχεται εξ ολοκλήρου από την «Colonnade Finance S.à. r.l.», μέλος του ομίλου «Fairfax». Το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών κατέχεται από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (εφεξής «Eurobank»), η οποία είναι συνδεδεμένο μέρος..

Στην Εταιρεία ανήκει το κτιριακό συγκρότημα που βρίσκεται στην οδό Πανεπιστημίου 33-35 και Κοραή, το οποίο χρησιμοποιείται ως έδρα του Ομίλου. Συγκεκριμένα από τον Νοέμβριο του 2015, η Εταιρεία έχει μισθώσει το εν λόγω κτιριακό συγκρότημα στις εταιρείες Eurolife FFH ΑΕΑΖ, Eurolife FFH Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία Γενικών Ασφαλίσεων (η «Eurolife FFH ΑΕΓΑ»), Designia Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία Μεσιτείας Ασφαλίσεων (η «Designia Insurance Brokers»), Designia Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία Πρακτόρευσης Ασφαλίσεων (η «Designia Insurance Agents») και Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών, με συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων διάρκειας 21 ετών.

Μετοχικό κεφάλαιο - Ίδια Κεφάλαια

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε € 19.189 χιλ., διαιρούμενο σε 836.105 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 22,95 εκάστη, οι οποίες ανήκουν στο μοναδικό μέτοχο, Eurolife FFH ΑΕΑΖ. Το σύνολο των κοινών ονομαστικών μετοχών έχει εκδοθεί και το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανήλθαν σε € 21.287 χιλ. και σε € 20.480 χιλ. αντίστοιχα.

Επισκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία το 2024 παρουσίασε μικρή αύξηση των εσόδων, τα οποία ανήλθαν σε € 1.361 χιλ. λόγω των συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων που έχει συνάψει με τις εταιρείες του Ομίλου (2023: € 1.321 χιλ.). Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 1.043 χιλ. για την χρήση 2024 έναντι € 962 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Τα καθαρά κέρδη για την χρήση 2024 διαμορφώθηκαν σε € 807 χιλ. έναντι € 738 χιλ. της προηγούμενης χρήσης.

Οικονομικά στοιχεία Εταιρείας

Βασικά οικονομικά μεγέθη

(ποσά σε €)	**2024**	**2023**
Κέρδη χρήσης προ φόρων	1.043.331	961.972
Κέρδη χρήσης μετά φόρων	807.350	737.763
Σύνολο Ενεργητικού	21.703.885	20.787.997
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	21.286.939	20.479.588

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

	2024	**2023**
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων μετά φόρων (ROE)	4%	3%
Απόδοση Ενεργητικού προ φόρων (ROA)	5%	4%

Ορολογία χρηματοοικονομικών δεικτών

Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων μετά από φόρους («Return on Equity» - «ROE»): Ο λόγος των κερδών χρήσης μετά φόρων προς τον μέσο όρο του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων αρχής και τέλους χρήσης.

Απόδοση Ενεργητικού προ φόρων («Return on Assets» - «ROA»): Ο λόγος των κερδών χρήσης προ φόρων προς την προς τον μέσο όρο του συνόλου του Ενεργητικού αρχής και τέλους χρήσης.

Κυριότεροι κίνδυνοι

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς κυρίως από μεταβολές τιμών.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη σε οδηγίες και συμβουλές του Ομίλου και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της μητρικής εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η μεθοδολογία που εφαρμόζεται για την διαχείριση κινδύνων εστιάζεται αφενός στην αναγνώριση, επιμέτρηση και διαχείριση όλων των χρηματοοικονομικών κινδύνων στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία ή ενδέχεται να εκτεθεί με ιδιαίτερη έμφαση στην διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου και του κινδύνου τιμών και αφετέρου στην πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

β) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών
Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου των τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές διάρκειας 21 ετών (έπειτα από αναπροσαρμογή της μισθωτικής περιόδου που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης). Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό και στις υποχρεώσεις της σημαντικά έντοκα στοιχεία.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών, καθώς και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.

Η διαδικασία διαχείρισης της ρευστότητας της Εταιρείας συνίσταται στην παρακολούθηση της χρονικής αντιστοιχίας των ταμειακών εισροών και εκροών, όπως επίσης και στη διασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών. Για το σκοπό αυτό, η Εταιρεία εκτιμά και συσχετίζει τις αναμενόμενες χρηματικές ροές που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Για περισσότερες πληροφορίες, δείτε στη σχετική σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση δανεισμού προσωπικού με εταιρείες του Ομίλου. Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023.

Λοιπές πληροφορίες

Περιβαλλοντικά θέματα: Λόγω της φύσης των εργασιών της, η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει περιβαλλοντικά θέματα, καθότι ως εταιρεία διαχείρισης ακινήτων δεν προβαίνει στην κατανάλωση μεγάλων ποσοτήτων φυσικών πόρων όπως εταιρείες άλλων κλάδων.

Υποκαταστήματα: Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές: Η Εταιρεία δεν κατέχει Ίδιες Μετοχές.

Εξωτερικοί ελεγκτές

Το Διοικητικό Συμβούλιο αφού εξετάσει το θέμα του διορισμού των εξωτερικών ελεγκτών, για τη χρήση 2025 θα προτείνει ελεγκτική εταιρεία στην επερχόμενη ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση. Η Γενική Συνέλευση θα αποφασίσει για την επιλογή της ελεγκτικής εταιρείας και θα εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να συμφωνήσει την αμοιβή του ελέγχου με την εκλεγμένη ελεγκτική εταιρεία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία

Προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας και της Εταιρείας για το 2025: θετική δυναμική, ανησυχίες και αβεβαιότητες

Οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας για το 2025 εμφανίζονται θετικές, με προβλεπόμενη ανάπτυξη που υπερβαίνει τον μέσο όρο της ευρωζώνης. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, ο ρυθμός ανάπτυξης της Ελλάδας αναμένεται στο 2,2% το 2025 και να υποχωρήσει ελαφρά στο 2,1% το 2026 και στο 2,0% το 2027.

Παράλληλα, ο Οργανισμός Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης («ΟΟΣΑ») προβλέπει ετήσια αύξηση άνω του 2% για την ελληνική οικονομία τα επόμενα δύο χρόνια, υποστηριζόμενη από συνεχιζόμενες εισροές ευρωπαϊκών πόρων.

Ένας από τους κύριους καταλύτες αυτής της ανάπτυξης είναι το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, το οποίο θα διοχετεύσει περίπου € 30 δισεκατομμύρια στην ελληνική οικονομία, καλύπτοντας περίπου το 16% του ΑΕΠ. Αυτά τα κεφάλαια θα κατευθυνθούν σε έργα υποδομών, ψηφιακού μετασχηματισμού και πράσινης μετάβασης, ενισχύοντας τις επενδύσεις, που προβλέπεται να φτάσουν τα € 20 δισεκατομμύρια.

Ωστόσο, υπάρχουν ανησυχίες και αβεβαιότητες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική πορεία της χώρας. Το επενδυτικό κενό (η απόκλιση στις συνολικές επενδύσεις, εκφρασμένες σε ποσοστό του ΑΕΠ, μεταξύ Ελλάδας και του μέσου όρου στις 20 χώρες της Ευρωζώνης) και η χαμηλή παραγωγικότητα παραμένουν προκλήσεις για την ελληνική οικονομία. Παρά τη μείωση του επενδυτικού κενού από ~ 11% το 2019 σε ~ 6% το 2023, η Ελλάδα πρέπει να συνεχίσει τις προσπάθειες για περαιτέρω σύγκλιση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο.

Επιπλέον, η διαχείριση του δημόσιου χρέους, που παραμένει ένα από τα υψηλότερα στην Ε.Ε., αποτελεί συνεχή πρόκληση για τη χώρα.

Εξωγενείς παράγοντες, όπως οι γεωπολιτικές εντάσεις, η πολιτική αστάθεια σε μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες και οι επιπτώσεις της παγκόσμιας εμπορικής πολιτικής, συμπεριλαμβανομένων της συνέχισης του πολέμου στην Ουκρανία, των εξελίξεων στη Μέση Ανατολή καθώς και της πολιτικής της νέας κυβέρνησης των ΗΠΑ, ενδέχεται επίσης να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ελληνική οικονομία τα επόμενα χρόνια. Επιπλέον, η διατήρηση των πληθωριστικών πιέσεων αποτελεί έναν ακόμη παράγοντα αβεβαιότητας που μπορεί να επηρεάσει την οικονομική σταθερότητα. Συνολικά, ενώ οι προοπτικές για το 2025 είναι ενθαρρυντικές, η Ελλάδα πρέπει να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τις προαναφερθείσες προκλήσεις για να διασφαλίσει μια βιώσιμη και ισχυρή οικονομική ανάπτυξη.

Αναγνωρίζοντας τις προκλήσεις των καιρών, η Εταιρεία συνεχίζει να κατατάσσει στην κορυφή των στρατηγικών της στόχων την οργανική κερδοφόρο ανάπτυξη και τον ψηφιακό μετασχηματισμό. Για το λόγο αυτό επενδύει συστηματικά σε νέες τεχνολογίες και στρατηγικές συμμαχίες, με πρώτη προτεραιότητα την αναβάθμιση των υποδομών, την αξιοποίηση διεθνών πρακτικών και την ενσωμάτωση των σύγχρονων τεχνολογιών στις λειτουργίες της.

Κλειδί για την επίτευξη όλων των στρατηγικών επιλογών και προτεραιοτήτων της Εταιρείας, είναι το ανθρώπινο δυναμικό. Οι άνθρωποι θεωρούνται το σημαντικότερο κεφάλαιο της Εταιρείας, έχοντας κατανοήσει ότι είναι η κινητήρια δύναμή της. Στόχος είναι η στελέχωσή της με το πιο ικανό και αποτελεσματικό ανθρώπινο δυναμικό, ώστε να χτιστεί ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.

Συγχρόνως, εφαρμόζονται πολιτικές που ενισχύουν την αφοσίωση, διευκολύνουν την επικοινωνία, ενδυναμώνουν την ομαδικότητα, όπως και την ανάπτυξη, εκπαίδευση και αξιολόγηση του ανθρώπινου δυναμικού. Το σύνολο των δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τη διαχείριση των ανθρώπινων πόρων συμβάλουν καθοριστικά στην επίτευξη των στόχων της Εταιρείας και στην απόκτηση και διατήρηση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Το πρώτο τρίμηνο του 2025 οι ΗΠΑ ανακοίνωσαν και έθεσαν σε εφαρμογή μια σειρά δασμολογικών μέτρων αρχικώς έναντι του Καναδά, του Μεξικού και της Κίνας και στη συνέχεια έναντι των εξαγωγών σιδήρου και αλουμινίου της ΕΕ. Όπως αναμενόταν, όλες αυτές οι οικονομίες απάντησαν με ανάλογα αντίμετρα. Οι δασμολογικές επιβαρύνσεις των ΗΠΑ δεν είχαν σημαντικό αντίκτυπο στην δραστηριότητα και την κεφαλαιακή θέση της Εταιρείας. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί περιοδικά τις επιπτώσεις που μπορεί να έχουν στις λειτουργίες και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Πέραν του ανωτέρω, δεν υφίστανται άλλα σημαντικά οψιγενή γεγονότα που να απαιτείται η αναφορά τους.

Τα Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Αλέξανδρος Σερεσιώτης	Πρόεδρος
Βύρων Σοφός	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Σπυρίδων Αθανίτης	Μέλος

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Αλέξανδρος Σερεσιώτης	Βύρων Σοφός

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής εξέδωσε την 28 Ιουνίου 2024 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές, Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

Ορκωτοί Ελεγκτές
ΓΕΜΗ 148599601000

περιλαμβάνονται στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των 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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις 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 του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ), όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο σύνολό 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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Στα πλαίσια του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα΄, αβ΄ και β΄ του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

(α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής

αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 22 Ιουλίου 2025

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Φίλιππος Κάσσος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 26311

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(ποσά σε €)	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	**5**	13.119.780	13.376.710
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**6**	6.253	2
Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**6**	1.094	1.094
		13.127.127	**13.377.806**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	**8**	30.737	9.505
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**9**	8.546.021	7.400.686
		8.576.758	**7.410.191**
Σύνολο Ενεργητικού		**21.703.885**	**20.787.997**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**10**	19.188.610	19.188.610
Αποθεματικά και κέρδη προηγούμενων χρήσεων	**11**	1.290.979	553.216
Κέρδη χρήσης		807.350	737.763
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**21.286.939**	**20.479.589**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	**7**	200.656	134.926
Λοιπές υποχρεώσεις και προβλέψεις	**12**	123.843	93.848
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος		92.447	79.635
Σύνολο υποχρεώσεων		**416.946**	**308.408**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**21.703.885**	**20.787.997**

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	Ο ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΕΡΕΣΙΩΤΗΣ Ε.	ΒΥΡΩΝ Γ.	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ.	ΘΩΜΑΣ Φ.
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	ΣΟΦΟΣ	ΤΖΟΥΡΑΛΗ	ΚΑΡΑΜΑΝΗΣ
ΑΔΤ Α01501101	ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΑΡ. ΑΔ. 0099260	ΑΡ. ΑΔ. 0141791

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε € χιλ.)	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα	**13**	1.360.668	1.321.142
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	**14**	(433.127)	(440.764)
Καθαρά έσοδα από επενδύσεις σε ακίνητα		**927.542**	**880.378**
Λοιπά έξοδα διαχείρισης	**15**	(55.631)	(37.825)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)		(99)	(1.154)
Λειτουργικά έξοδα		**(55.730)**	**(38.979)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα		171.519	120.572
Κέρδη προ φόρων		**1.043.331**	**961.972**
Φόρος εισοδήματος	**16**	(235.981)	(224.209)
Κέρδη Χρήσης		**807.350**	**737.763**
Συνολικό εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους		**807.350**	**737.763**

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2025

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	Ο ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΕΡΕΣΙΩΤΗΣ Ε.	ΒΥΡΩΝ Γ.	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ.	ΘΩΜΑΣ Φ.
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	ΣΟΦΟΣ	ΤΖΟΥΡΑΛΗ	ΚΑΡΑΜΑΝΗΣ
ΑΔΤ Α01501101	ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΑΡ. ΑΔ. 0099260	ΑΡ. ΑΔ. 0141791

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)	Μετοχικό κεφάλαιο (σημ. 10)	Αποθεματικά και κέρδη προηγούμενων χρήσεων (σημ. 11)	Κέρδη χρήσης (σημ. 11)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**19.188.610**	**553.216**	**737.763**	**20.479.589**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	-	737.763	(737.763)	-
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	-	-	-	-
Κέρδη χρήσης μετά φόρων	-	-	807.350	807.350
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	**-**	**-**	**807.350**	**807.350**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	**-**	**-**	**-**	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**19.188.610**	**1.290.979**	**807.350**	**21.286.939**

(ποσά σε €)	Μετοχικό κεφάλαιο (σημ. 10)	Αποθεματικά και κέρδη προηγούμενων χρήσεων (σημ. 11)	Κέρδη χρήσης (σημ. 11)	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**19.188.610**	**(20.381)**	**573.597**	**19.741.826**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	-	573.597	(573.597)	-
Κέρδη χρήσης μετά φόρων	-	-	737.763	737.763
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους	**-**	**-**	**737.763**	**737.763**
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	**-**	**-**	**-**	**-**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**19.188.610**	**553.216**	**737.763**	**20.479.589**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	Ο ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΕΡΕΣΙΩΤΗΣ Ε.	ΒΥΡΩΝ Γ.	ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ Δ.	ΘΩΜΑΣ Φ.
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	ΣΟΦΟΣ	ΤΖΟΥΡΑΛΗ	ΚΑΡΑΜΑΝΗΣ
ΑΔΤ Α01501101	ΑΔΤ ΑΝ 603685	ΑΡ. ΑΔ. 0099260	ΑΡ. ΑΔ. 0141791

Αθήνα, 21 Ιουλίου 2025

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)	Σημ.	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη χρήσης προ φόρων		1.043.331	961.972
Προσαρμογές για μη ταμειακά στοιχεία:			
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	**14, 15**	258.677	261.973
Χρηματοοικονομικά έσοδα/έξοδα		(171.519)	(120.572)
		1.130.489	**1.103.373**
Προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες			
(Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων		(21.233)	12.689
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		29.995	(30.833)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		(157.439)	(79.424)
Εισπραχθέντες τόκοι		171.520	120.572
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**22.843**	**23.004**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων/ άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων και προσθήκες σε επενδυτικά ακίνητα	**5, 6**	(7.998)	(6.271)
Καθαρές ταμειακές εκροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(7.998)**	**(6.271)**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**-**	**-**
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**1.145.334**	**1.120.106**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**9**	7.400.686	6.280.580
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**9**	**8.546.021**	**7.400.686**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 17 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η «ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») με τον διακριτικό τίτλο «ΔΙΕΘΝΗΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» έχει έδρα στην Ελλάδα και ιδρύθηκε την 9 Δεκεμβρίου 1994.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην αγορά κτιρίων και οικοπέδων και γενικότερα εδαφικών εκτάσεων για την οικοδόμηση αστικών κτιρίων γραφείων, κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, την οικοδόμηση ξενοδοχείων ή ξενοδοχειακών συγκροτημάτων ή άλλων τουριστικών εγκαταστάσεων, την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και την κατασκευή αιθουσών κινηματογράφου ή θεάτρου. Τα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στην Αθήνα, Πανεπιστημίου 33-35 και Κοραή 6-10, ΤΚ 105 64, (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 001760301000), τηλ. (+30) 210 930 3800, www.eurolife.gr.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κάτωθι μέλη:

Αλέξανδρος Σερεσιώτης	Πρόεδρος
Βύρων Σοφός	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Σπυρίδων Αθανίτης	Μέλος

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 21 Ιουλίου 2025 και τελούν υπό την έγκριση της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του μετόχου.

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας «Eurolife FFH Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία Ασφαλίσεων Ζωής» (η «Eurolife FFH ΑΕΑΖ»), μέλος του ομίλου «Eurolife FFH Insurance Group» (εφεξής ο «Όμιλος»), με μητρική εταιρεία του Ομίλου την «Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών».

Η «Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών» είναι θυγατρική της εταιρείας «Costa Luxembourg Holding S.à r.l.» (εφεξής «Costa»), η οποία κατέχει το 80% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Costa εδρεύει στο Λουξεμβούργο και ελέγχεται εξ ολοκλήρου από την «Colonnade Finance S.à. r.l.», μέλος του ομίλου «Fairfax». Το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών κατέχεται από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (εφεξής «Eurobank»), η οποία είναι συνδεδεμένο μέρος.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι ουσιώδεις λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω:

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€).

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023, αντίστοιχα.

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας («going concern»), η οποία κρίθηκε ως κατάλληλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογώντας τα ακόλουθα:

Μακροοικονομικό Περιβάλλον

Το 2024, αποτέλεσε ένα έτος ιδιαίτερα αυξημένης αβεβαιότητας και πολλαπλών προκλήσεων για την παγκόσμια οικονομική δραστηριότητα, με τη συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία, τις εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, την εκλογή νέου προέδρου στις ΗΠΑ και τον γεωστρατηγικό ανταγωνισμό μεταξύ ΗΠΑ και Κίνας, να αποτελούν τις κύριες πηγές ανησυχίας. Παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος, η οικονομία της Ελλάδας παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσοτέρων εταίρων στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής («ΕΛΣΤΑΤ»), το 2024 το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 2,3%, υπερβαίνοντας σημαντικά τον μέσο όρο της Ευρωζώνης που διαμορφώθηκε σε 0,9%, οδηγούμενο από την κατανάλωση των νοικοκυριών και την συσσώρευση αποθεμάτων. Επιπλέον, ο μέσος ετήσιος πληθωρισμός βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») μειώθηκε στο 3,0% το 2024 από το 4,2% το 2023, ενώ το μέσο μηνιαίο ποσοστό ανεργίας μειώθηκε στο 10,1% από το 11,1% το 2023, το χαμηλότερο της τελευταίας 15-ετίας. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα προβλέπεται να αυξηθεί με ρυθμό 2,3% το 2025, με κύριους προωθητικούς παράγοντες την ιδιωτική κατανάλωση και τις επενδύσεις. Στο δημοσιονομικό πεδίο, η Τράπεζα της Ελλάδος αναμένει πρωτογενές πλεόνασμα 2,4% του ΑΕΠ το 2025, το οποίο κυμαίνεται σε παρόμοια επίπεδα σε σχέση με το 2,5% του ΑΕΠ το 2024.

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. Η Ελλάδα θα λάβει συνολικά € 36 δις (€ 18,2 δις σε επιδοτήσεις και € 17,7 δις σε δάνεια) έως το 2026 από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), εκ των οποίων € 18,2 δις (€ 8,6 δις σε επιδοτήσεις και € 9,6 δις σε δάνεια) είχαν εκταμιευτεί από την ΕΕ έως το τέλος του 2024. Επιπλέον πόροι € 40 δις θα εισρεύσουν μέσω του μακροπρόθεσμου προϋπολογισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΠΔΠ), εκ των οποίων € 20,9 δις θα χρηματοδοτήσουν το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΣΠΑ 2021–2027).

Το 2024, το Ελληνικό Δημόσιο άντλησε € 9,55 δις από τις διεθνείς χρηματαγορές μέσω του Οργανισμού Διαχείρισης Δημοσίου Χρέους («ΟΔΔΗΧ») με την έκδοση δύο νέων ομολόγων (ενός 10ετούς με απόδοση 3,478% τον Ιανουάριο και ενός 30ετούς με απόδοση 4,241% τον Απρίλιο) και την επανέκδοση 11 παλαιότερων τίτλων με ληκτότητες 5 και 10 ετών. Ως αποτέλεσμα μιας σειράς αναβαθμίσεων του αξιόχρεου του Ελληνικού Δημοσίου το δεύτερο εξάμηνο του 2023, οι μακροχρόνιοι πιστωτικοί τίτλοι του κατατάσσονταν στην επενδυτική βαθμίδα σύμφωνα με τέσσερις εκ των πέντε οίκων Εξωτερικής Πιστοληπτικής Αξιολόγησης που είναι αποδεκτοί από την ΕΚΤ (DBRS: BBB (χαμηλή), θετική προοπτική, Fitch: BBB-, σταθερή προοπτική, Scope: BBB, σταθερή προοπτική, S&P: BBB-, θετική προοπτική) και μία βαθμίδα κάτω της επενδυτικής από τον πέμπτο οίκο, τη Moody's (Ba1 με θετική προοπτική), στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Στο πεδίο της νομισματικής πολιτικής, μετά από 10 διαδοχικές αυξήσεις των επιτοκίων το 2022 και το 2023 και με βάση την βελτιωμένη προοπτική για τον πληθωρισμό, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα («ΕΚΤ») αποφάσισε οκτώ μειώσεις επιτοκίων από τον Ιούνιο 2024 έως τον Ιούνιο 2025, μειώνοντας το επιτόκιο διευκόλυνσης αποδοχής καταθέσεων κατά 200 μονάδες βάσης συνολικά.

Αναφορικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα σχετίζονται με: (α) τις γεωπολιτικές εντάσεις που προκαλούνται κυρίως από τον πόλεμο στην Ουκρανία και την εύθραυστη κατάσταση στη Μέση Ανατολή, τις συνέπειές τους για την περιφερειακή και την παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια και τις επιπτώσεις τους στην παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία, (β) μια διακοπή ή ακόμα και αντιστροφή της αποπληθωριστικής τάσης που παρατηρήθηκε τους τελευταίους 24 μήνες, με επιπτώσεις στην οικονομική μεγέθυνση, την απασχόληση, τα δημόσια οικονομικά, τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών, το κόστος παραγωγής των επιχειρήσεων, το εξωτερικό εμπόριο και την ποιότητα ενεργητικού των τραπεζών, καθώς και τυχόν κοινωνικές ή/ και πολιτικές επιπτώσεις που μπορεί το ανωτέρω να επιφέρει, (γ) το χρονοδιάγραμμα τυχόν περεταίρω μειώσεων επιτοκίων της ΕΚΤ και της Ομοσπονδιακής Τράπεζας των ΗΠΑ, καθώς η επιμονή σε υψηλότερα επιτόκια για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα ενδέχεται να συνεχίσει να ασκεί πίεση στο κόστος δανεισμού του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα και στους ισολογισμούς ορισμένων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, ενώ μια πρόωρη μείωση των επιτοκίων εμπεριέχει τον κίνδυνο ανάκαμψης του πληθωρισμού, (δ) την προοπτική οι σημαντικότεροι εμπορικοί εταίροι της Ελλάδας, ιδίως η ευρωζώνη, να εισέλθουν σε οικονομική στασιμότητα ή και σε προσωρινή ύφεση, (ε) την αυξημένη πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα που πηγάζει από τη διεθνή εξωτερική και εμπορική πολιτική της νέας κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτείων, συμπεριλαμβανομένων των δασμολογικών επιβαρύνσεων από τις ΗΠΑ στα προϊόντα που παράγονται στην ΕΕ, που θα μπορούσαν να διαταράξουν περισσότερο από όσο αναμένεται τις εμπορικές ροές και να πλήξουν τις εξαγωγές, ιδίως σε κρίσιμους βιομηχανικούς κλάδους, (στ) το επίμονα υψηλό έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών το οποίο διαφαίνεται ότι εξελίσσεται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (ζ) την αποτελεσματική και έγκαιρη εφαρμογή των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων ώστε να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του ΤΑΑ και να ενισχυθούν η παραγωγικότητα, η ανταγωνιστικότητα και η ανθεκτικότητα και (η) την επιδείνωση των φυσικών καταστροφών λόγω της κλιματικής

αλλαγής και τις επιπτώσεις τους στο ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Σχετικά με τις δασμολογικές επιβαρύνσεις των ΗΠΑ στα προϊόντα που παράγονται στην ΕΕ, ο άμεσος αντίκτυπος στην ελληνική οικονομία αναμένεται να είναι περιορισμένος, λόγω του μικρού μεγέθους εμπορικών συναλλαγών της Ελλάδας με τις ΗΠΑ και της σταθερής ροής επενδύσεων από ευρωπαϊκή χρηματοδότηση (οι εξαγωγές προς τις ΗΠΑ αντιπροσωπεύουν λιγότερο από το 5% των συνολικών εξαγωγών της Ελλάδας). Παρόλα αυτά, ενδέχεται η ελληνική οικονομία να επηρεασθεί έμμεσα μέσω της επιβράδυνσης της ανάπτυξης της ευρωζώνης και της αύξησης της αβεβαιότητας, επηρεάζοντας αρνητικά τις εξαγωγές και το επενδυτικό κλίμα. Ωστόσο, ήδη στην Ευρώπη, και ιδιαίτερα στη Γερμανία, υπάρχει μετατόπιση από μια συντηρητική δημοσιονομική προσέγγιση προς εφαρμογή στοχευμένων μέτρων για στήριξη της οικονομικής ανάπτυξης και σταθερότητας.

Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στο δημοσιονομικό σχεδιασμό του ελληνικού Δημοσίου, καθώς θα μπορούσε να επιβραδύνει τον αναμενόμενο ρυθμό οικονομικής μεγέθυνσης, στη ρευστότητα, στην ποιότητα του ενεργητικού, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία του χρηματοπιστωτικού τομέα. Σε αυτό το πλαίσιο, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο. Επίσης, έχει αυξήσει το επίπεδο ετοιμότητάς του ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία των κεφαλαίων, της ποιότητας του ενεργητικού και της ρευστότητας της Εταιρείας καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων.

Συμπέρασμα για τη συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς, μακροοικονομικούς και χρηματοοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες σχετικά με: (α) τις προοπτικές ανάπτυξης στην Ελλάδα για το τρέχον και τα επόμενα έτη, που υποστηρίζονται επίσης από την αξιοποίηση της ήδη εγκεκριμένης χρηματοδότησης της Ε.Ε. κυρίως μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, (β) την ικανότητα της Εταιρείας για δημιουργία κερδών, την ποιότητα του ενεργητικού, την κεφαλαιακή θέση και την ρευστότητά της, (γ) την αμελητέα έκθεση της Εταιρείας στη Ρωσία, την Ουκρανία και την Μέση Ανατολή και (δ) τον περιορισμένο αντίκτυπο των δασμολογικών επιβαρύνσεων των ΗΠΑ, έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας («going concern»).

2.1.1 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α)

i) Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες υφιστάμενων προτύπων, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («ΣΔΛΠ») και την Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΕΔΔΠΧΑ») και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), τίθενται σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2024:

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις - Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες

Τον Ιανουάριο του 2020, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1 που επηρεάζουν τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των υποχρεώσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων αποσαφήνιση ότι το δικαίωμα μίας οντότητας για αναβολή του διακανονισμού θα πρέπει να υφίσταται κατά την ημερομηνία αναφοράς και ότι η ταξινόμηση της υποχρέωσης δεν επηρεάζεται από τις προθέσεις ή προσδοκίες της Διοίκησης σχετικά με την εξάσκηση του δικαιώματος αναβολής του διακανονισμού. Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με ρήτρα

Τον Οκτώβριο του 2022, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση μίας τροποποίησης προκειμένου να αποσαφηνίσει την ταξινόμηση δανειακών υποχρεώσεων που έχουν χρηματοοικονομικές ρήτρες και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις υποκείμενες σε μελλοντικές ρήτρες δανείων. Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ii) Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και νέες βελτιώσεις που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2024, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί για χρήση στην Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 18 - Παρουσίαση και γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2027, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Απρίλιο του 2024, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση ενός νέου προτύπου, του ΔΠΧΑ 18, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων». Πρωταρχικός σκοπός του προτύπου είναι να παράσχει στους επενδυτές μια βελτιωμένη βάση ανάλυσης και σύγκρισης της χρηματοοικονομικής απόδοσης των επιχειρήσεων και να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: (α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, (β) της απαίτησης γνωστοποίησης σε ξεχωριστή σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεικτών απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη Διοίκηση της επιχείρησης («Management Performance Measures») και (γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας. Η υιοθέτηση του προτύπου δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 19 - Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2027, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19, το οποίο επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρείας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση με βάση τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ αλλά δεν θα χρειάζεται να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα εκτός αν ορίζεται διαφορετικά. Η υιοθέτηση του προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών μέσων (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026, έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού» και εισάγουν ως επιλογή λογιστικής πολιτικής την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται με τη χρήση ηλεκτρονικού συστήματος πληρωμών πριν από την ημερομηνία διακανονισμού. Επιπλέον διευκρινίσεις περιλαμβάνουν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τομείς περιβαλλοντολογικούς, κοινωνικούς και διακυβέρνησης «ESG» μέσω πρόσθετων οδηγιών σχετικά με την αξιολόγηση των ενδεχόμενων χαρακτηριστικών. Επιπλέον διευκρινίσεις παρέχονται σχετικά με τα δάνεια χωρίς αναγωγή και τα συμβατικά συνδεδεμένα μέσα. Οι τροποποιήσεις απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρούνται στην εύλογη αξία με κέρδη ή ζημίες που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα («FVOCI»). Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις ΔΠΧΑ, Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9 και ΔΛΠ 7 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026, έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Στις «Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11» που εξέδωσε στις 18 Ιουλίου 2024 το ΣΔΛΠ, δημοσιεύθηκαν τροποποιήσεις που περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλοποιήσεις, διορθώσεις και αλλαγές στα παρακάτω πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 - Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς: Λογιστική αντιστάθμισης κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 - Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις:
  - κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγώριση,
  - γνωστοποιήσεις διαφορών μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής,
  - γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου.
- ΔΠΧΑ 9 - Χρηματοοικονομικά μέσα
  - αποαναγνώριση υποχρεώσεων μίσθωσης,
  - τιμή συναλλαγής.
- ΔΛΠ 7 - Κατάσταση ταμειακών ροών: μέθοδος κόστους

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν:

- τη διαφορά μεταξύ του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15 - Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες, σχετικά με την αρχική επιμέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων και
- το ζήτημα σχετικά με το πώς ένας μισθωτής λογιστικοποιεί την αποαναγνώριση μιας υποχρέωσης μίσθωσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση σχετικά με την διαγραφή υποχρεώσεων μίσθωσης ισχύει μόνο για υποχρεώσεις μισθώσεων που έχουν διαγραφεί κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η τροποποίηση.

Η υιοθέτηση των βελτιώσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2 Ξένο νόμισμα

2.2.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

2.2.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές (κέρδη/ζημιές) που προκύπτουν κατά το διακανονισμό των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
Τα χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων που είναι σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση την τιμή συναλλάγματος που ισχύει κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από εκείνες που προκύπτουν από τη μετατροπή υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα που αντισταθμίζουν την καθαρή επένδυση σε θυγατρικές εξωτερικού ή τις ταμειακές ροές σε ξένο νόμισμα, οι οποίες μεταφέρονται στα Ίδια Κεφάλαια.

Τα μη χρηματικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, εκτός από τα μη χρηματικά στοιχεία σε ξένο νόμισμα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία και τα οποία μετατρέπονται με βάση την τιμή συναλλάγματος που ίσχυε κατά την ημερομηνία που προσδιορίστηκε η εύλογη αξία. Στην περίπτωση αυτή οι συναλλαγματικές διαφορές αποτελούν μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από τη μεταβολή της εύλογης αξίας και αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας σε αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια, βάσει της κατηγοριοποίησης του μη χρηματικού στοιχείου.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ως επενδύσεις σε ακίνητα, καταχωρούνται τα ακίνητα που κατέχονται για αποδόσεις ενοικίων και/ή κεφαλαιουχικές ανατιμήσεις. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων αυτών. Μεταγενέστερα, οι επενδύσεις σε ακίνητα, παρουσιάζονται στο κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής των επενδύσεων σε ακίνητα, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης των επενδύσεων σε ακίνητα στην τελική υπολειπόμενη αξία τους ως ακολούθως :

Γήπεδα:	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια:	40

Οι βελτιώσεις που πραγματοποιούνται σε επενδυτικά ακίνητα αποσβένονται στην χαμηλότερη μεταξύ της ωφέλιμης ζωής της βελτίωσης ή του κτιρίου.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται ετησίως από εξωτερικούς πιστοποιημένους εκτιμητές, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους.

2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό ο οποίος παρουσιάζεται στο ιστορικό κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων αυτών. Έξοδα μεταγενέστερα της απόκτησης ενός ενσώματου πάγιου περιουσιακού στοιχείου, κεφαλαιοποιούνται μόνο όταν θεωρείται πιθανό ότι θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όταν προκύπτουν έξοδα επισκευών και συντήρησης, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, προκειμένου να μειωθεί το κόστος κτήσης τους στην τελική υπολειπόμενη αξία τους ως ακολούθως:

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός:	4 έως 12 έτη

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αξιολογούνται όταν υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση, και οποιαδήποτε ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το κόστος κτήσης και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων που πωλούνται ή αποσύρονται μεταφέρονται από τους αντίστοιχους λογαριασμούς τη στιγμή της πώλησης ή απόσυρσης και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία προκύπτει καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Στο κονδύλι του Ισολογισμού «Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία» περιλαμβάνονται κυρίως τα έξοδα λογισμικού.

Κόστη που σχετίζονται με τη συντήρηση υφιστάμενων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν προκύπτουν. Κόστη πληρωτέα σε τρίτους, που σχετίζονται με την ανάπτυξη και εφαρμογή νέων λογισμικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται ως κεφαλαιουχικές βελτιώσεις, προστίθενται στο κόστος νέων λογισμικών προγραμμάτων, και αντιμετωπίζονται με τον ίδιο τρόπο. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσεως μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης. Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αξιολογούνται όταν υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση και οποιαδήποτε ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Λογισμικά προγράμματα:	4 έως 7 έτη

2.6 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης υπολογίζονται και αναγνωρίζονται όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2.7 (γ). Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο «hold-to-collect») και
- βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου («SPPI»).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου («EIR»), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές («ECL»). Στην κατηγορία αυτών των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού περιλαμβάνονται και οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω αποαναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

β) Αναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία αναταξινομεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο του ενεργητικού μόνο όταν αλλάζει το επιχειρηματικό της μοντέλο για τη διαχείριση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού. Γενικά, μια αλλαγή στο επιχειρηματικό μοντέλο αναμένεται να είναι σπάνια και συμβαίνει όταν η Εταιρεία ξεκινά ή παύει να ασκεί μια δραστηριότητα που είναι σημαντική για τις λειτουργικές δραστηριότητές της, για παράδειγμα, όταν μια επιχειρηματική γραμμή αποκτάται, πωλείται ή τερματίζεται.

Η αναταξινόμηση εφαρμόζεται με μελλοντική ισχύ, συνεπώς τα κέρδη ή ζημιές που έχουν αναγνωρισθεί προγενέστερα της ημερομηνίας αναταξινόμησης (συμπεριλαμβανομένων ζημιών απομείωσης) ή οι τόκοι δεν αναμορφώνονται. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις δεν αναταξινομούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

γ) Απομείωση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δώδεκα μηνών, που είναι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που προκύπτουν από γεγονότα αδυναμίας πληρωμής που είναι πιθανό να συμβούν μέσα στους επόμενους δώδεκα μήνες. Στη συνέχεια, για τα χρηματοοικονομικά μέσα όπου ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά (SICR) από την αρχική τους αναγνώριση, αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Εάν κατά την αρχική του αναγνώριση το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού πληροί τον ορισμό του αγορασθέντος ή του πιστωτικά απομειωμένου χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού (POCI), η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις μεταβολές των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια του στοιχείου ενεργητικού.

Αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία της Εταιρείας για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.8 Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

(i) Τρέχουσα φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται με βάση την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

(ii) Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και της λογιστικής αξίας τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επιμετρώνται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι κυριότερες προσωρινές διαφορές προκύπτουν από τις αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα και των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και από τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν. Το λογιστικό υπόλοιπο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και μειώνεται στον βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα ώστε να επιτρέψουν την ανάκτηση ολόκληρης ή μέρους της απαίτησης. Κάθε τέτοια μείωση αντιλογίζεται στο βαθμό που καθίσταται πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα.

Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

2.9 Μισθώσεις

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής:
Στοιχεία ενεργητικού που εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, σύμφωνα με παρόμοια ιδιόκτητα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Το έσοδο από ενοίκια (μετά την αφαίρεση των κινήτρων που παραχωρήθηκαν σε μισθωτές το κόστος των οποίων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης) αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως μισθωτής:

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής:

- Δικαιώματα χρήσης ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα παρέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

- Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Η Εταιρεία δεν είναι μισθωτής τόσο στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 όσο και 2023.

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

- Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Η Εταιρεία προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Η Εταιρεία έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Η Εταιρεία αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, λαμβάνοντας υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο, να εξασκήσει το δικαίωμα ανανέωσης. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει ένα σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρείας).

2.10 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

(α) την οικονομική οντότητα πού ασκεί έλεγχο πάνω στην Εταιρεία και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται, ελέγχονται από κοινού ή επηρεάζονται σημαντικά από αυτή την οικονομική οντότητα, καθώς και τα βασικά μέλη της Διοίκησης αυτής και τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα,

(β) τα βασικά μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, τα στενά συγγενικά τους πρόσωπα, και τις οικονομικές οντότητες που ελέγχονται ή ελέγχονται από κοινού από τα παραπάνω πρόσωπα,

(γ) τις συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες της Εταιρείας και

(δ) τις συνδεδεμένες εταιρείες.

Όλες οι συναλλαγές που διενεργούνται με συνδεδεμένα μέρη, είναι μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και γίνονται με καθαρά εμπορικούς όρους.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές ονομαστικές μετοχές καταχωρούνται ως ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.12 Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση και αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση του μετόχου της Εταιρείας.

Τυχόν προμερίσματα απεικονίζονται σαν υποχρέωση και αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια, όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

2.13 Προβλέψεις – εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμηριωμένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος και είναι πιθανό να απαιτηθεί εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικό όφελος για τον διακανονισμό της υποχρέωσης το ποσό της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Το ποσό που αναγνωρίζεται ως πρόβλεψη αποτελεί την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της δαπάνης που απαιτείται, για να διακανονιστεί η παρούσα δέσμευση κατά την ημερομηνία αναφοράς, λαμβάνοντας υπόψη τους κινδύνους και τις αβεβαιότητες που αφορούν το ποσό που αναγνωρίστηκε ως πρόβλεψη. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς και αναπροσαρμόζονται προκειμένου να αντιπροσωπεύουν την καλύτερη δυνατή εκτίμηση. Αν μεταγενέστερα δεν είναι πλέον πιθανό ότι για να διακανονιστεί η δέσμευση θα απαιτηθεί μια εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη, τότε η πρόβλεψη αντιλογίζεται.

2.14 Αποαναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού

Η Εταιρεία συνάπτει συναλλαγές με βάση τις οποίες μεταφέρει στοιχεία ενεργητικού που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό της, αλλά διατηρεί είτε όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές των μεταφερθέντων στοιχείων ενεργητικού, είτε ένα μέρος τους. Εάν οι κίνδυνοι και ανταμοιβές διατηρούνται ουσιωδώς από την Εταιρεία, τα μεταφερθέντα στοιχεία ενεργητικού δεν αποαναγνωρίζονται από τον ισολογισμό.

Ένα περιουσιακό στοιχείο του ενεργητικού αποαναγνωρίζεται όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές του στοιχείου λήγουν ή η Εταιρεία μεταφέρει τα δικαιώματα της να εισπράξει αυτές τις ροές με μια άμεση πώληση με την οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου έχουν μεταφερθεί.

2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός του έτους ή λιγότερο.

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε τράπεζες, άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού κινδύνου, με αρχικές ημερομηνίες λήξης τριών ή λιγότερων μηνών.

2.17 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων, τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και βάσει των συμφωνητικών μίσθωσης.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται ως δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων οι οποίες επηρεάζουν τα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που παρουσιάζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι εκτιμήσεις αυτές στηρίζονται σε ιστορικά στοιχεία και σε εκτιμήσεις για μελλοντικά γεγονότα που είναι λογικές κατά την τρέχουσα κατάσταση. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Απομείωση επενδυτικών ακινήτων
Η Εταιρεία εξετάζει, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ακινήτων της, συγκρίνοντας την λογιστική αξία τους με την εύλογη αξία τους, όπως αυτή εκτιμάται από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές.

Για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιείται η μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών («Discounted Cash Flow Method»).

Βάσει της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μισθωμάτων του ακινήτου για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το άθροισμα των επί μέρους αξιών, δηλαδή των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου, εκφρασμένα σε παρούσα αξία αποτελεί την Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Εφόσον η εύλογη αξία υπολείπεται της λογιστικής αξίας, αυτό θεωρείται ένδειξη απομείωσης, και εφόσον πρόκειται για επενδυτικό ακίνητο, η λογιστική αξία προσαρμόζεται στην εύλογη αξία, η οποία θεωρείται και ως η ανακτήσιμη αξία για τα συγκεκριμένα ακίνητα. Για την εκτίμηση της εύλογης αξίας αναφερθείτε στη σημείωση 5 – «Επενδύσεις σε ακίνητα».

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς κυρίως από μεταβολές τιμών.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη Διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη σε οδηγίες και συμβουλές του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων της μητρικής Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η μεθοδολογία που εφαρμόζεται για την διαχείριση κινδύνων εστιάζεται αφενός στην αναγνώριση, επιμέτρηση και διαχείριση όλων των χρηματοοικονομικών κινδύνων στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία ή ενδέχεται να εκτεθεί με ιδιαίτερη έμφαση στην διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου και του κινδύνου τιμών και αφετέρου στην πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος, ο οποίος είναι χαμηλός για την Εταιρεία, αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.
Συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023 οι τοποθετήσεις ταμειακών διαθεσίμων ανέρχονταν σε ποσό € 8.546.021 και € 7.400.686 αντίστοιχα.

31-Δεκ-24			
Rating	**Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις**	**Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα**	**Σύνολο**
(ποσά σε € χιλ.)			
BBB	-	8.546.021	8.546.021
Non rating	30.737	-	30.737
Σύνολο	**30.737**	**8.546.021**	**8.576.758**

31-Δεκ-23			
Rating	**Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις**	**Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα**	**Σύνολο**
(ποσά σε € χιλ.)			
BB	-	7.400.686	7.400.686
Non rating	9.505	-	9.505
Σύνολο	**9.505**	**7.400.686**	**7.410.191**

Δεν υπήρχαν απαιτήσεις από την εκμίσθωση του ακινήτου για την 31 Δεκεμβρίου 2024 και για το 2023 αντίστοιχα. Δεν αναμένονται ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης των ακινήτων πραγματοποιούνται με εταιρείες του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group.

β) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών
Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου των τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές διάρκειας 21 ετών, έπειτα από την αναπροσαρμογή που πραγματοποιήθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος επιτοκίου
Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό και στις υποχρεώσεις της σημαντικά έντοκα στοιχεία.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώνει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνονται απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών εισροών και εκροών, καθώς και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.

Η διαδικασία διαχείρισης της ρευστότητας της Εταιρείας συνίσταται στην παρακολούθηση της χρονικής αντιστοιχίας των ταμειακών εισροών και εκροών, όπως επίσης και στη διασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών. Για το σκοπό αυτό, η Εταιρεία εκτιμά και συσχετίζει τις αναμενόμενες χρηματικές ροές που προκύπτουν από όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από την Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στους ακόλουθους πίνακες παρουσιάζεται η ανάλυση με τις λήξεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων (οι πίνακες περιλαμβάνουν μη προεξοφλημένες ροές για τόκους και κεφάλαιο):

(α) Ανάλυση της χρονικής κατανομής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και λοιπών απαιτήσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023, αντίστοιχα (σημ. 8 και 9).

31η Δεκεμβρίου 2024

(ποσά σε €)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-6 έτη	Σύνολο
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	21.500	-	-	-	**21.500**
Προπληρωθέντα έξοδα	9.235	-	-	-	**9.235**
Λοιπές απαιτήσεις	2	-	-	-	**2**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8.546.021	-	-	-	**8.546.021**
Σύνολο	**8.576.758**	**-**	**-**	**-**	**8.577.852**

31η Δεκεμβρίου 2023

(ποσά σε €)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	3-12 μήνες	1-6 έτη	Σύνολο
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	-	**0**
Προπληρωθέντα έξοδα	8.219	-	-	-	**8.219**
Λοιπές απαιτήσεις	-	1.286	-	-	**1.286**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.400.686	-	-	-	**7.400.686**
Σύνολο	**7.408.905**	**1.286**	**-**	**-**	**7.410.191**

(β) Ανάλυση της ληκτότητας των μη προ εξοφλημένων ταμειακών ροών των υποχρεώσεων για την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023, αντίστοιχα (σημ. 12).

31η Δεκεμβρίου 2024

(ποσά σε €)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	Μη δηλωθείσα λήξη	Σύνολο
Προμηθευτές	21.884	-	-	**21.884**
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	35.267	-	17.658	**52.925**
Σύνολο	**57.151**	**-**	**17.658**	**74.809**

31η Δεκεμβρίου 2023

(ποσά σε €)	0-1 μήνας	1-3 μήνες	Μη δηλωθείσα λήξη	Σύνολο
Προμηθευτές	34.209	-	-	**34.209**
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	363	-	11.715	**12.078**
Σύνολο	**34.572**	**-**	**11.715**	**46.286**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	7.540.476	5.836.234	13.376.710
Αποσβέσεις (σημ. 14)	-	(256.930)	(256.930)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.540.476**	**5.579.304**	**13.119.780**

(ποσά σε €)	Οικόπεδο	Κτίριο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	7.540.476	6.089.008	13.629.484
Προσθήκες	-	4.101	4.101
Αποσβέσεις (σημ. 14)	-	(256.875)	(256.875)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**7.540.476**	**5.836.234**	**13.376.710**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι € 19.503.000 (31 Δεκεμβρίου 2023: € 16.528.000). Την 31η Δεκεμβρίου 2024 και την 31η Δεκεμβρίου 2023 δεν υπήρχαν δεσμεύσεις κεφαλαίων για τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα για το 2024:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Επίπεδο ιεραρχίας	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστή κεφαλαιοποίησης
Ελλάδα	Γραφεία	19.503.000	Επίπεδο 3	Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών	108.528	9,00%	7,50%

Η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα. Η εύλογη αξία υπολογίζεται μέσω της εκτίμησης μιας σειράς μελλοντικών ταμειακών ροών, χρησιμοποιώντας συγκεκριμένες υποθέσεις σχετικά με τα οφέλη και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιοκτησία των ακινήτων (λειτουργικά έσοδα και έξοδα, δείκτες κενής θέσης, ανάπτυξη εισοδήματος), συμπεριλαμβανομένης και της υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να έχει το ακίνητο στο τέλος της προεξοφλητικής περιόδου. Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των εν λόγω ταμειακών ροών εφαρμόζεται κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο της αγοράς.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΑΥΛΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ποσά σε €)	**2024**	**2023**
Αξία Κτήσης		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	180.181	178.011
Προσθήκες	7.378	2.170
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**187.559**	**180.181**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	(180.179)	(175.624)
Αποσβέσεις χρήσης (σημ. 15)	(1.127)	(4.555)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(181.306)**	**(180.179)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου	**6.253**	**2**

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023, δεν υπήρξαν ενδείξεις απομείωσης της αξίας των ενσώματων παγίων της Εταιρείας. Επί των παγίων της Εταιρείας δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

Άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ποσά σε €)	**2024**	**2023**
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	**7.648**	**7.648**
Προσθήκες	620	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**8.268**	**7.648**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου	**(6.554)**	**(6.012)**
Αποσβέσεις χρήσης (σημ. 7)	(620)	(542)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**(7.174)**	**(6.554)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου	**1.094**	**1.094**

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικό. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023, δεν υπήρξαν ενδείξεις απομείωσης της αξίας των άυλων παγίων της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: ΑΝΑΒΑΛΟΜΕΝΟΣ ΦΟΡΟΣ

(ποσά σε €)	Υπόλοιπο 01.01.2024	Μεταβολή στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Μεταβολή στα Ίδια Κεφάλαια	Υπόλοιπο 31.12.2024
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων στοιχείων	(134.926)	(65.730)	-	(200.656)
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	**(134.926)**	**(65.730)**	**-**	**(200.656)**

(ποσά σε €)	Υπόλοιπο 01.01.2023	Μεταβολή στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Μεταβολή στα Ίδια Κεφάλαια	Υπόλοιπο 31.12.2023
Αναπροσαρμογή αποσβέσεων ενσώματων και άυλων στοιχείων	(58.215)	(76.712)	-	(134.926)
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενη φορολογία	**(58.215)**	**(76.712)**	**-**	**(134.926)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

(ποσά σε €)	31.12.2024	31.12.2023
Προπληρωθέντα έξοδα	9.235	8.219
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (σημ. 17)	21.500	-
Λοιπές απαιτήσεις	2	1.286
Σύνολο	**30.737**	**9.505**

Οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη περιλάμβαναν απαιτήσεις από κοινόχρηστα, ενοίκια και λοιπές απαιτήσεις από τις εταιρείες του Ομίλου Eurolife FFH Insurance Group, με τις οποίες η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη χρήση 2023 δεν υπάρχουν ανεξόφλητα υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη.

Οι λογιστικές αξίες των παραπάνω απαιτήσεων προσεγγίζουν τις εύλογες αξίες τους. Οι εν λόγω απαιτήσεις είναι άτοκες και βραχυπρόθεσμες.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

(ποσά σε €)	31.12.2024	31.12.2023
Καταθέσεις όψεως	346.021	400.686
Καταθέσεις προθεσμίας(μηνιαίως ανανεούμενες)	8.200.000	7.000.000
Σύνολο	**8.546.021**	**7.400.686**

Υπάρχει υψηλή συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις καταθέσεις στη συνδεδεμένη εταιρεία Τράπεζα Eurobank Α.Ε., τόσο για τη χρήση 2024 όσο και για τη χρήση 2023. Ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν ζημιές για την Εταιρεία, λόγω της ικανοποιητικής πιστοληπτικής ικανότητας της. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι όλα σε Ευρώ.Το μεσοσταθμικό αποτελεσματικό επιτόκιο των προθεσμιακών καταθέσεων της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης ήταν 2,01% (2023: 0,2%).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	31.12.2024	31.12.2023
Αριθμός κοινών μετοχών (τεμάχια)	836.105	836.105
Καταβλημένο (ποσά σε €)	19.188.610	19.188.610

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων μετοχών είναι 836.105 κοινές ονομαστικές μετοχές με ονομαστική αξία € 22,95 ανά μετοχή. Το σύνολο των κοινών μετοχών έχει εκδοθεί και το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο. Όλες οι μετοχές ανήκουν στον μοναδικό μέτοχο, την «Eurolife FFH A.E.A.Z.». Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Το τακτικό αποθεματικό έχει σχηματισθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 ο οποίος τροποποίησε τον Ν. 2190/1920 «περί ανωνύμων εταιριών», υπολογισμένο στο 5% των ετήσιων καθαρών κερδών όπως αυτά προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Ο σχηματισμός του τακτικού αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτικός έως ότου το υπόλοιπο του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της Εταιρείας εξαιρούμενης της περίπτωσης ρευστοποίησης. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί για συμψηφισμό ζημιών.

Τα έκτακτα αποθεματικά έχουν σχηματισθεί από κέρδη προηγουμένων χρήσεων βάσει αποφάσεων Γενικών Συνελεύσεων, από προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης, καθώς και από διαφορές που προέκυψαν από την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ.

2024 (ποσά σε €)	**Τακτικό αποθεματικό**	**Έκτακτα αποθεματικά**	**Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων**	**Σύνολο**
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	**587.102**	**247.806**	**(281.692)**	**553.216**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	36.888	266.748	434.127	737.763
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2024	**623.990**	**514.554**	**152.435**	**1.290.979**

2023 (ποσά σε €)	**Τακτικό αποθεματικό**	**Έκτακτα αποθεματικά**	**Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων**	**Σύνολο**
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	**558.422**	**(16.366)**	**(562.437)**	**(20.381)**
Μεταφορά κερδών προηγούμενης χρήσης	28.680	264.172	280.746	573.597
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2023	**587.102**	**247.806**	**(281.692)**	**553.216**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	21.884	34.209
Φόροι - Τέλη (Λοιπές Υποχρεώσεις)	49.034	47.561
Λοιπές υποχρεώσεις	35.267	363
Προβλέψεις	17.658	11.715
Σύνολο	**123.843**	**93.848**

Το κονδύλια «λοιπές υποχρεώσεις» και «προβλέψεις» στον ανωτέρω πίνακα, περιλαμβάνουν την πρόβλεψη για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις καθώς και για τα δεδουλευμένα έξοδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	1.360.668	1.321.142
Καθαρά έσοδα κοινοχρήστων	-	-
Σύνολο	**1.360.668**	**1.321.142**

Η Εταιρεία εκμισθώνει το κτιριακό συγκρότημα (το οποίο βρίσκεται στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στην Αθήνα, Πανεπιστημίου 33-35 και Κοραή 6-10, ΤΚ 105 64) κάτω από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης. Εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκε επέκταση της διάρκειας μίσθωσης από 12 σε 21 έτη και αύξηση των μηνιαίων μισθωμάτων κατά 10%. Επιπλέον υπάρχουν οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων που συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Η Εταιρεία εκμίσθωσε το κτιριακό συγκρότημα που έχει στην ιδιοκτησία της τον Νοέμβριο του 2015 (διάρκεια εκμίσθωσης από 02.11.2015 έως 31.12.2036, μετά την προαναφερθείσα επέκταση) στις εταιρείες Eurolife FFH A.E.A.Z., Eurolife FFH A.E.Γ.A., Designia Insurance Brokers, Designia Insurance Agents και Eurolife FFH Insurance Group A.E. Συμμετοχών. Τα έσοδα από μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχικές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	31.12.2024	31.12.2023
Έως 1 έτος	1.496.735	1.322.388
Από 1 έως 5 έτη	7.483.677	3.856.966
Πάνω από 5 έτη	8.980.412	-
	17.960.824	**5.179.354**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

(ποσά σε €)	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα (σημ. 5)	(256.930)	(256.875)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(157.677)	(157.677)
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	(2.790)	(8.524)
Έξοδα ασφαλίστρων	(15.730)	(14.898)
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	-	(2.790)
Σύνολο	**(433.127)**	**(440.764)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

(ποσά σε €)	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(10.686)	(9.878)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(23.182)	(17.555)
Λοιπά έξοδα	(17.492)	(2.577)
Αποσβέσεις άυλων και ενσώματων πάγιων στοιχείων (σημ. 6)	(1.748)	(5.098)
Φόροι - τέλη	(1.000)	(1.000)
Έξοδα ασφαλίστρων	(1.524)	(1.717)
Σύνολο	**(55.631)**	**(37.825)**

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση δανεισμού προσωπικού με εταιρείες του Ομίλου. Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023.

Εξωτερικοί ελεγκτές

Στα λοιπά έξοδα διαχείρισης περιλαμβάνονται και οι αμοιβές προς τον ανεξάρτητο ελεγκτή «KPMG ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για το 2024 και «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για το 2023. Οι αμοιβές που αφορούν τις ελεγκτικές και λοιπές υπηρεσίες για τις χρήσεις 2024 και 2023 αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Τακτικός έλεγχος	(11.000)	(8.000)
Φορολογικός έλεγχος - άρθρο 65α, Ν.4987/2022	(5.500)	(4.200)
	(16.500)	**(12.200)**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που απεικονίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορά στο σύνολό του τρέχοντος και του αναβαλλόμενου φόρου. Ο αναβαλλόμενος φόρος αναλύεται ως εξής:

(ποσά σε €)	**01.01-31.12.2024**	**01.01-31.12.2023**
Τρέχων φόρος εισοδήματος		
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί κερδών χρήσης	(164.006)	(137.880)
Προσαρμογή φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	(6.245)	(9.617)
Σύνολο τρέχοντος φόρου εισοδήματος	**(170.251)**	**(147.498)**
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		
Αύξηση αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης	(65.730)	(76.712)
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου έξοδο	**(65.730)**	**(76.712)**
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(235.981)**	**(224.209)**

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών προ φόρου, με βάση τους ισχύοντες συντελεστές έχει ως εξής:

(ποσά σε €)	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Κέρδη χρήσης προ φόρων	1.043.331	961.972
Φόρος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή (22,0%)	(229.533)	(211.634)
Προσαρμογή από φόρο προηγουμένων χρήσεων και λοιπές προσαρμογές	(6.245)	(9.617)
Έξοδα μη εκπιπτόμενα	(203)	(2.958)
Σύνολο φόρου εισοδήματος	**(235.981)**	**(224.209)**
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	**22,6%**	**23,3%**

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της εταιρείας «Eurolife FFH Μονοπρόσωπη Ανώνυμος Εταιρεία Ασφαλίσεων Ζωής» (η «Eurolife FFH ΑΕΑΖ»), μέλος του ομίλου «Eurolife FFH Insurance Group» (εφεξής ο «Όμιλος»), με μητρική εταιρεία του Ομίλου την «Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών».

Η «Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών» είναι θυγατρική της εταιρείας «Costa Luxembourg Holding S.à r.l.» (εφεξής «Costa»), η οποία κατέχει το 80% του μετοχικού της κεφαλαίου. Η Costa εδρεύει στο Λουξεμβούργο και ελέγχεται εξ ολοκλήρου από την «Colonnade Finance S.à. r.l.», μέλος του ομίλου «Fairfax». Το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurolife FFH Insurance Group Ανώνυμος Εταιρεία Συμμετοχών κατέχεται από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (εφεξής «Eurobank»), η οποία είναι συνδεδεμένο μέρος.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος του έτους παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα, στον οποίο για λόγους σημαντικότητας οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη Eurobank απεικονίζονται ξεχωριστά:

(ποσά σε €)

Συνδεδεμένη εταιρεία «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» 2024	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις όψεως & προθεσμιακές καταθέσεις	8.544.757	-	171.519	-
Σύνολα	**8.544.757**	**-**	**171.519**	**-**

Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες 2024	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Λοιπές συναλλαγές	-	1.615	1.360.668	8.618
Σύνολα	**-**	**1.615**	**1.360.668**	**8.618**

(ποσά σε €)

Συνδεδεμένη εταιρεία «Τράπεζα Eurobank Α.Ε.» 2023	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Καταθέσεις όψεως & προθεσμιακές καταθέσεις	7.400.648	-	120.572	61
Σύνολα	**7.400.648**	**-**	**120.572**	**61**

Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες 2023	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Λοιπές συναλλαγές	-	1.460	1.321.142	7.966
Σύνολα	**-**	**1.460**	**1.321.142**	**7.966**

Την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 δεν υπήρχαν δάνεια, εγγυήσεις και προκαταβολές προς μέλη της Διοίκησης.

Η Εταιρεία δεν είχε αμοιβές και λοιπές παροχές στα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Νομικά θέματα

Δεν εκκρεμούσαν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και φορολογικό πιστοποιητικό

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η φορολογική διοίκηση μπορεί να προβεί σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Συνεπώς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, η Εταιρεία έχει κατά γενικό κανόνα έως 6 ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις.

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4987/2022, προβλέπεται σε προαιρετική βάση, η λήψη ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού από τις ελληνικές εταιρείες των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις υπάγονται σε υποχρεωτικό έλεγχο.

Το εν λόγω πιστοποιητικό εκδίδεται μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου από το νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η Εταιρεία έχει επιλέξει ότι θα συνεχίσει να λαμβάνει το εν λόγω πιστοποιητικό.

Με βάση την Ελληνική φορολογική νομοθεσία, οι εταιρείες για τις οποίες έχουν εκδοθεί φορολογικά πιστοποιητικά χωρίς επισημάνσεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας για τις τελευταίες 6 ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις δεν εξαιρούνται από την επιβολή επιπρόσθετων φόρων και προστίμων από τις Ελληνικές φορολογικές αρχές μετά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω την 31 Δεκεμβρίου 2024, κατά γενικό κανόνα, το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2018 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2016-2023. Για την χρήση 2024, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού βρίσκεται σε εξέλιξη. Κατά την ολοκλήρωσή του, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Λόγω της ύπαρξης των ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ωστόσο, εκτιμάται ότι δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στον Ισολογισμό της Εταιρείας, καθώς η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και πρόστιμα που ενδέχεται να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19 : ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Το πρώτο τρίμηνο του 2025 οι ΗΠΑ ανακοίνωσαν και έθεσαν σε εφαρμογή μια σειρά δασμολογικών μέτρων αρχικώς έναντι του Καναδά, του Μεξικού και της Κίνας και στη συνέχεια έναντι των εξαγωγών σιδήρου και αλουμινίου της ΕΕ. Όπως αναμενόταν, όλες αυτές οι οικονομίες απάντησαν με ανάλογα αντίμετρα. Οι δασμολογικές επιβαρύνσεις των ΗΠΑ δεν είχαν σημαντικό αντίκτυπο στην δραστηριότητα και την κεφαλαιακή θέση της Εταιρείας. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί περιοδικά τις επιπτώσεις που μπορεί να έχουν στις λειτουργίες και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Πέραν του ανωτέρω, δεν υφίστανται άλλα σημαντικά οψιγενή γεγονότα που να απαιτείται η αναφορά τους.