Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2025.09.29 09:09:30 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,29/09/2025

Αριθ. Πρωτ.:3779827

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1**, το διακριτικό τίτλο **HERALD GREECE 1 A.E.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007259801000**.

Την **29/09/2025** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5551926 οι εγκεκριμένες από την 24/09/2025 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 5551927 η από 24/09/2025 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 .

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

HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31ης Δεκεμβρίου 2024 (1 Ιανουαρίου 2024– 31 Δεκεμβρίου 2024)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 7259801000

Φιλελλήνων 10, ΤΚ 10557
Αθήνα

Περιεχόμενα

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου		**Σελ.**	**3**
Έκθεση ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή		**Σελ.**	**7**
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		**Σελ.**	**11**
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος		**Σελ.**	**12**
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων		**Σελ.**	**13**
Κατάσταση Ταμειακών Ροών		**Σελ.**	**14**

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	15
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	15
3	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	23
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	25
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	26
6	Δικαίωματα χρήσης	Σελ.	27
7	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις	Σελ.	27
8	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	28
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	28
10	Μετοχικό κεφάλαιο	Σελ.	28
11	Τακτικό αποθεματικό	Σελ.	28
12	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σελ.	29
13	Ομολογιακά Δάνεια	Σελ.	29
14	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	29
15	Πωλήσεις	Σελ.	30
16	Κόστος πωληθέντων	Σελ.	30
17	Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	30
18	Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	Σελ.	30
19	Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	31
20	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	31
21	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	32
22	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	32

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων, καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας. Καταγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα και οι κυριότεροι κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία και προσδιορίζονται οι παράμετροι λειτουργίας στο προσεχές μέλλον.

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14η Δεκεμβρίου 2006 και την 12η Ιουνίου 2007 αγόρασε τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το υπεκμισθώνει και εισπράττει μισθώματα.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Eurobank A.E. σε ποσοστό 100% των μετοχών της Εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχό της.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €3.750.435 έναντι €3.450.276 στην χρήση 2023, παρουσιάζοντας αύξηση 8,7% σε ετήσια βάση.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδος €56.000 έναντι κέρδους €114.000 στη χρήση 2023. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ακίνητο) έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, μέλος του δικτύου CBRE Affiliate.
3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €1.150.238 αυξημένα κατά €33.559 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2024 είναι κέρδος ύψους €756.653 έναντι κέρδους ύψους €518.775 το 2023.
5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε σε κέρδος €591.213 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/20234 ανήλθαν σε €4.082.616 (31/12/2023: €3.491.403).

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2024	31/12/2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	8%	9%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	92%	91%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	333%	355%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων Πωλήσεις (Έσοδα)	20%	15%
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων Σύνολο εσόδων	51%	58%
Ίδια Κεφάλαια Σύνολο υποχρεώσεων	14%	12%

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2024, παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος, οι μακροοικονομικές συνθήκες που επικράτησαν στις τρεις βασικές αγορές του Ομίλου ήταν ευνοϊκές. Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδας, της Βουλγαρίας και της Κύπρου παρέμειναν σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσοτέρων εταίρων τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, όπως και στη Βουλγαρία και την Κύπρο, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. 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.

Αναφορικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή μας 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 και της Βουλγαρίας, 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, (στ) το επίμονα υψηλό έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών το οποίο διαφαίνεται ότι εξελίσσεται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (ζ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στις χώρες παρουσίας του Ομίλου και ειδικότερα στην Ελλάδα, (η) 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 (θ) 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.

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 των ελληνικών τραπεζών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου παρακολουθούν συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την εξέλιξη των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου (Key Perfomance Indicators - KPIs). Επίσης, έχουν διατηρήσει υψηλό το επίπεδο ετοιμότητάς τους ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου, της ποιότητας ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο του ομίλου της Μητρικής Εταιρείας για την περίοδο 2025-2027.

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank Α.Ε. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Προοπτικές για το 2025

Στο πλάνο δράσης για το 2025, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει. Στόχοι είναι η αύξηση των εσόδων μέσω αύξησης της μέσης μίσθωσης ανά τ.μ., ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου Eurobank, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και της μητρικής.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό, χρεόγραφα, υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και έχει συναλλαγές με συνδεόμενα μέρη που περιγράφονται στη σημείωση 20 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,
Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2024.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Παναγιώτης Πετρολέκας	Βασίλειος Καρναβάς

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2024, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, 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 HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 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.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των 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

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης 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 Διαχείρισης 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 HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού.

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2025

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια		14.390	16.870
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	30.439.206	29.968.532
Δικαιώματα χρήσης	6	8.688	10.663
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		136.482	133.322
		30.598.766	30.129.387
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.616.573	1.410.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	1.202.083	1.549.112
		2.818.656	2.959.485
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**33.417.422**	**33.088.872**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	1.148.646	1.148.646
Τακτικό αποθεματικό	11	109.416	79.855
Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέο		2.824.555	2.262.902
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**4.082.616**	**3.491.403**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	13	10.000.000	11.000.000
Αναβαλλόμενος Φόρος	7	1.113.921	948.481
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	19	16.668.355	16.412.554
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	706.967	401.906
		28.489.244	**28.762.941**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	19	417.150	260.364
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	13	66.158	97.204
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	362.255	476.959
		845.563	834.527
Σύνολο υποχρεώσεων		29.334.806	29.597.468
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**33.417.422**	**33.088.872**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Πωλήσεις	15	3.750.435	3.450.276
Κόστος πωληθέντων	16	(1.296.916)	(1.243.960)
Μικτό κέρδος		**2.453.518**	**2.206.316**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα		7.258	72.230
Έξοδα διοίκησης	17	(471.894)	(476.160)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(137.992)	(280.931)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		**1.850.891**	**1.521.455**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(1.150.238)	(1.116.679)
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	5	56.000	114.000
Κέρδη προ φόρων		**756.653**	**518.775**
Φόρος εισοδήματος	7	(165.440)	(219.325)
Κέρδη χρήσης		**591.213**	**299.450**
Κατανεμόμενα σε:			
Μετόχους της μητρικής		591.213	299.450

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεμα	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**1.148.646**	**64.883**	**1.978.426**	**3.191.953**
Κέρδη περιόδου	-	-	299.450	299.450
Τακτικό αποθεματικό	-	14.972	(14.972)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**1.148.646**	**79.855**	**2.262.904**	**3.491.403**

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεμα	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**1.148.646**	**79.855**	**2.262.904**	**3.491.403**
Κέρδη περιόδου	-	-	591.213	591.213
Τακτικό αποθεματικό	-	29.561	(29.561)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**1.148.646**	**109.416**	**2.824.556**	**4.082.616**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	01.01.2024 - 31.12.2024	**01.01.2023 - 31.12.2023**
Αποτελέσματα Περιόδου	**591.213**	**299.450**
(Κέρδη)/ζημίες από αποτίμηση επεδύσεων σε ακίνητα	(56.000)	(114.000)
(Αύξηση)/μείωση προβλέψεων απαιτήσεων	133.073	25.624
Μη ταμειακο μέρος εσόδου από ενοικια	37.540	84.171
Έξοδα τόκων	1.150.238	1.116.679
Αποσβέσεις Κτιρίων-Εγκατ.Κτιρίων Τ.Εργ.	4.961	2.480
	1.861.024	**1.414.405**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	(379.972)	540.147
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	355.797	(81.141)
	(24.175)	**459.005**
Καταβληθέντες τόκοι	(531.359)	(472.836)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**1.305.489**	**1.400.574**
Αγορές ενσώματων παγίων	-	(265.161)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-	**(265.161)**
Ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από μισθώσεις	(652.518)	(641.441)
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.000.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	**(1.652.518)**	**(641.441)**
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**(347.029)**	**493.972**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	1.549.112	1.055.140
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	**1.202.083**	**1.549.112**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η «Herald Ελλάς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών 1» έχει συσταθεί στην Ελλάδα την 14η Δεκεμβρίου 2006 και είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε».

Σκοποί της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, η μίσθωση, η αγορά, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η πώληση ακίνητης περιουσίας ή τίτλων εταιρειών που κατέχουν ακίνητη περιουσία. Την 12η Ιουνίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το υπεκμισθώνει και εισπράττει τα ενοίκια.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου εκατό σαράντα οκτώ χιλιάδων εξακοσίων σαράντα πέντε ευρώ και πενήντα δύο λεπτών (€1.148.645,52) διαιρούμενο σε δώδεκα εκατομμύρια επτακόσιες εξήντα δυο χιλιάδες επτακόσιες είκοσι οκτώ (12.762.728) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εννέα λεπτών (€0,09) η κάθε μία.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 22 Σεπτεμβρίου 2025 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 Βασικές λογιστικές αρχές

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

2.1 Πλαίσιο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εφαρμόστηκαν με συνέπεια στην χρήση 2024, λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.1.1 «Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες». Επιπλέον, όπου είναι απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 παρουσιάζουν την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας. Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, τα οικονομικά στοιχεία παρουσιάζονται σε ευρώ. Τα αθροίσματα των στοιχείων που παρατίθενται στις σημειώσεις μπορεί να μην συμφωνούν ακριβώς με τα σύνολα που παρουσιάζονται.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2024, παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος, οι μακροοικονομικές συνθήκες που επικράτησαν στις τρεις βασικές αγορές του Ομίλου ήταν ευνοϊκές. Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδας, της Βουλγαρίας και της Κύπρου παρέμειναν σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσοτέρων εταίρων τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, όπως και στη Βουλγαρία και την Κύπρο, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. 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.

Αναφορικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή μας 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 και της Βουλγαρίας, 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, (στ) το επίμονα υψηλό έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών το οποίο διαφαίνεται ότι εξελίσσεται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (ζ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στις χώρες παρουσίας του Ομίλου και ειδικότερα στην Ελλάδα, (η) 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 (θ) 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.

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 των ελληνικών τραπεζών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου παρακολουθούν συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την εξέλιξη των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου (Key Perfomance Indicators - KPIs). Επίσης, έχουν διατηρήσει υψηλό το επίπεδο ετοιμότητάς τους ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου, της ποιότητας ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο του ομίλου της Μητρικής Εταιρείας για την περίοδο 2025-2027.

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank Α.Ε. όσον αφορά στη δραστηριότητά της, με τα ταμειακά διαθέσιμά της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.1.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα, και οι νέες ερμηνείες όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024:

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες & Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες

Οι τροποποιήσεις, οι οποίες δημοσιεύτηκαν τον Ιανουάριο 2020, εισαγάγουν τον ορισμό του διακανονισμού μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται σχετικά με πιθανά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς και ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες από μία οικονομική οντότητα, δεν λαμβάνονται υπόψιν εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που κατηγοριοποιούνται στα ίδια κεφάλαια.

Τον Οκτώβριο 2022, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1)» σχετικά με τις υποχρεώσεις μίας οικονομικής οντότητας για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς, υπόκειται στην τήρηση συγκεκριμένων συνθηκών μετά την περίοδο αναφοράς («μελλοντικές ρήτρες»). Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ορίζουν πως οι σχετικές ρήτρες που απαιτείται να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του χρέους ως Βραχυπρόθεσμο ή Μακροπρόθεσμο κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντί αυτού, οι τροποποιήσεις ορίζουν πως απαιτείται η γνωστοποίηση πληροφορίων σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16, Τροποποιήσεις, Υποχρεώσεις από Μισθώσεις από συναλλαγή Πώλησης και Επαναμίσθωσης

Οι τροποποιήσεις ορίζουν πως σε μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής απαιτείται να πραγματοποιήσει την μεταγενέστερη επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναγνωριστεί κέρδος ή ζημιά σχετιζόμενο με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά σχετικό με τον τερματισμό (εξ ολοκλήρου ή μερικώς) της μίσθωσης, συνεχίζει να αναγνωρίζεται την στιγμή που πραγματοποιείται. Η τροποποίηση δεν αλλάζει τον λογιστικό χειρισμό για τις μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τον Όμιλο

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2024, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 18, Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις ((σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Απρίλιο 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» που θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις αυτών, με έμφαση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την αναφορά της χρηματοοικονομικής απόδοσης, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις παρέχουν την σχετική πληροφόρηση που απεικονίζει πιστά τη χρηματοοικονομική θέση, την απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας.

Συγκεκριμένα, το νέο πρότυπο περιλαμβάνει ανανεωμένες οδηγίες σχετικά με την δομή της κατάστασης αποτελεσμάτων, καθώς και απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης καθοριζόμενους από την Διοίκηση (“MPMs”). Επιπλέον, παρέχει βελτιωμένες οδηγίες για την ομαδοποίηση και την ανάλυση πληροφοριών στην όψη και στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων, ενώ καθορίζει γενικές απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, ιδίων κεφαλαίων, εσόδων και εξόδων.

Το νέο πρότυπο τίθεται σε ισχύ για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται η πρόωρη υιοθέτηση του, ενώ θα εφαρμόζεται επίσης στην συγκριτική πληροφόρηση προηγούμενων περιόδων.

Η Εταιρεία, επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση του ΔΠΧΑ 18 στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19, Γνωστοποιήσεις: Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2027, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει σε μια θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζει τα πρότυπα ΔΠΧΑ στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 19 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2027, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής, ενώ αποτελεί προαιρετικό πρότυπο για τις επιλέξιμες θυγατρικές.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 21,Τροποποιήσεις, Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες», καθορίζουν τον τρόπο που μία οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε κάποιο άλλο νόμισμα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και σε περίπτωση που δεν είναι, την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί. Επιπλέον, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο, μία οικονομική οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει την απαραίτητη πληροφόρηση που θα διευκολύνει τους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων

να κατανοήσουν τις σχετικές επιπτώσεις και κινδύνους, καθώς και τα εκτιμώμενες συναλλαγματικές ισοτιμίες και τις αντίστοιχες τεχνικές που χρησιμοποιήθηκαν.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7, Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων – Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7». Οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν τις απαιτήσεις που σχετίζονται με την αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικών συστημάτων πληρωμών. Οι υπόλοιπες τροποποιήσεις περιλαμβάνουν πρόσθετες οδηγίες σχετικά με την ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στους τομείς της αξιολόγησης των συμβατικών ταμειακών ροών σύμφωνα με μια βασική συμφωνία δανεισμού (SPPI κριτήριο), των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων χρηματοοικονομικών μέσων. Επιπροσθέτως, οι τροποποιήσεις εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης πληροφόρησης σχετικά με συμβατικούς όρους που ενδέχεται να μεταβάλουν τις συμβατικές ταμειακές ροές σε περίπτωση πραγματοποίησης ενός καθοριζόμενου ενδεχόμενου γεγονότος («ενδεχόμενα χαρακτηριστικά»), καθώς και για τις επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που έχουν προσδιοριστεί ως FVOCI.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ – Τόμος 11 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σε διάφορα πρότυπα, οι οποίες προέκυψαν από τη διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του Συμβουλίου. Αυτός ο τόμος περιλαμβάνει δευτερεύουσες τροποποιήσεις για τα παρακάτω πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» σχετικά με διευκρινίσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης για τις επιχειρήσεις που την εφαρμόζουν πρώτη φορά,
- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και τις συνοδευτικές Οδηγίες για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 7 στις γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποαναγνώριση και την εύλογη αξία,
- ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» σχετικά με διευκρινίσεις για την αποαναγνώριση των υποχρεώσεων μίσθωσης από τον μισθωτή και τον ορισμό της τιμής συναλλαγής κατά την αρχική μέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων,
- ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» σχετικά με τον προσδιορισμό ενός 'De Facto Agent', και
- ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» σχετικά με τον ορισμό της μεθόδου κόστους.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

2.1.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου

επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την διάρκεια κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

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

2.1.3 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής

- Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων 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 παγίων 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 είναι σχετικά βέβαιο ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων 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 παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους είτε κάθε ένα ξεχωριστά, είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

- Υποχρεώσεις μισθώσεων

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 της 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 σύμβασης, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην απόφαση εξαγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μεταβολές.

- **Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας**

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). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των πέντε χιλιάδων ευρώ). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν εκμισθώσεις χώρων γραφείων και ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ακίνητα τα οποία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

2.1.4 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από μισθωτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση των ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσιο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.1.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις και τις βραχυπρόθεσμες (μέχρι 3 μήνες) επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.1.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.1.7 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

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.

2.1.8 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.1.9 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη. Υπάρχει επίσης αναγνώριση αναβαλλόμενου εσόδου λόγω εκπτώσεων covid.

β) Έσοδα από διαχείριση

Τα έσοδα από διαχείριση προέρχονται από έσοδα κοινοχρήστων και από τιμολόγηση ατομικών δαπανών ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

2.1.10 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων.

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

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

Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. 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. Ειδικά, όμως, για τα έτη 2023 & 2024, θεσπίστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο ανώτατο όριο αναπροσαρμογής εμπορικών και επαγγελματικών μισθώσεων ακινήτων σε ποσοστό 3%.

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου σε ταμειακές ροές, είναι ο κίνδυνος οι μελλοντικές ροές μετρητών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθούν λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου εύλογης αξίας είναι ο κίνδυνος η αξία του χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2024 περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου και υποχρεώσεις από μισθώσεις. Ως εκ τούτου η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν

αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού

	31.12.2024			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Έως 3 μήνες**	**3-12 μήνες**	**Άνω του 1 έτους**	**Σύνολο**
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις'')	-	1.616.573	136.482	1.753.055
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.202.083	-	-	1.202.083
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Ομολογιακά Δάνεια	-	-	10.000.000	10.000.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	66.158	-	-	66.158
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	362.255	-	362.255
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεωσεις	-	-	706.967	706.967
Υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	417.150	16.668.355	17.085.505
	31.12.2023			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Έως 3 μήνες**	**3-12 μήνες**	**Άνω του 1 έτους**	**Σύνολο**
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις'')	-	1.410.373	133.322	1.543.695
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.549.112	-	-	1.549.112
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Ομολογιακά Δάνεια	-	-	11.000.000	11.000.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	97.204	-	-	97.204
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	476.959	-	476.959
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεωσεις	-	-	401.906	401.906
Υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	260.364	16.412.554	16.672.918

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Σύνολο δανείων	10.000.000	11.000.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(1.202.083)	(1.549.112)
Καθαρός δανεισμός	**8.797.917**	**9.450.888**
Ίδια Κεφάλαια	4.082.616	3.491.403
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	**12.880.533**	**12.942.291**
Συντελεστής μόχλευσης	68%	73%

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

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

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

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός

προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 7.

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	Επενδύσεις σε ακίνητα	**Μίσθωτικά Δικαιώματα**	**Συνολο**
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	**13.192.000,00**	**16.404.637,71**	**29.596.637,71**
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	114.000		114.000
Κέρδη από αποτίμηση μισθωτικών δικαιωμάτων μέσω αναπροσαρμογής υποχρέωσης από μισθώσεις		257.894	257.894
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	**13.306.000**	**16.662.532**	**29.968.532**
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	56.000		56.000
Κέρδη από αποτίμηση μισθωτικών δικαιωμάτων μέσω αναπροσαρμογής υποχρέωσης από μισθώσεις		414.674	414.674
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	**13.362.000**	**17.077.206**	**30.439.206**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Δημοκρατίας 67α$^{\alpha}$ και είναι πολύ κοντά στην Αττική οδό και στην Λεωφόρο Κηφισού με άμεση πρόσβαση στο Βορρά, το Νότο και τα Δυτικά της Αττικής. Είναι ένα σύγχρονο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Κατασκευάστηκε το 2003 και η επιφάνειά του ανέρχεται σε 21.021 τ.μ. Οι χώροι του ενοικιάζονται σε γνωστές αλυσίδες ψυχαγωγίας και εμπορικών καταστημάτων (Jumbo, Flocafe, Goody's, κ.α.).

Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2024 κατέχει τα μισθωτικά δικαιώματα, επί του οικοπέδου, έως τον Φεβρουάριο 2052 με μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για 20 έτη. Το οφειλόμενο ενοίκιο αποτελείται από ένα σταθερό ποσό (αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος) και από ένα ποσοστό επί των εισπραττόμενων ενοικίων. Η αξία των μισθωτικών δικαιωμάτων ανέρχεται σε €17 εκ.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Το κέρδος από την αποτίμηση κατά την 31.12.2024 ανήλθε στο ποσό των €56.000, με πρόσφατη μελέτη. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, part of the CBRE Affiliate Network. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο. Αύξηση στο ρυθμό αύξησης του εσόδου από μισθώσεις θα επέφερε αύξηση της λογιστικής αξίας ενώ αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου θα είχε το αντίθετο αποτέλεσμα.

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ήταν 12% ενώ στην μελέτη υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης 9.50%.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €495.310. χαμηλότερη ή €529.431υψηλότερη.

6 Δικαιώματα χρήσης

Η Εταιρεία παρουσιάζει στην κατηγορία των ενσώματων παγίων τα Δικαιώματα Χρήσης από Μισθώσεις Ακινήτων (Υιοθέτηση Προτύπου IFRS16) που δεν πληρούν τον ορισμό των επενδυτικών ακινήτων.

Δικαιώματα Χρήσης

	31/12/2024	**31/12/2023**
Κόστος		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**10.663**	**12.576**
Προσθήκες	281,87	296
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**10.945**	**12.872**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**10.663**	**12.576**
Αποσβέσεις Χρήσης	2.257	2.209
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**12.920**	**14.785**
Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου	**8.688**	**10.663**

7 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή 22%.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου	**(948.481)**	**(729.156)**
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσεως	(165.440)	(219.325)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου	**(1.113.921)**	**(948.481)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) προήλθαν

	31.12.2024	**31.12.2023**
Επενδύσεις σε ακίνητα	(1.146.374)	(934.350)
Λοιπά	32.453	(14.131)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου	**(1.113.921)**	**(948.481)**

8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Πελάτες Εσωτερικού	1.492.439	1.663.843
Επιταγές Εισπρακτέες	480.549	179.514
Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι	1.098	824
Ελληνικό Δημόσιο-Προκαταβολές & Παρακρατούμενοι Φόροι	21	21
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	437.626	250.367
Έξοδα επόμενων χρήσεων	54.719	62.396
Μείον: Προβλέψεις για απαιτήσεις	(849.880)	(746.593)
Σύνολο	**1.616.573**	**1.410.373**

Η κίνηση της πρόβλεψης για απαιτήσεις κατά τη χρήση 1.1.2024 – 31.12.2024 αναλύεται ως εξής:

	01.01.2024-31.12.2024	**01.01.2023-31.12.2023**
Άνοιγμα περιόδου	746.593	720.969
Κινήσεις Περιόδου	103.287	25.624
Κλείσιμο περιόδου	**849.880**	**746.593**

Τον Απρίλιο 2024 γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία δικαστική απόφαση για νομική υπόθεση με μισθωτή της. Το αποτέλεσμα της απόφασης, ύψους €233 χιλιάδες, έχει προβλεφθεί στις οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2023.

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι όλα τρέχοντα (0-12 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου. Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελεί αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της Εταιρείας. Η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η πρόβλεψη που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία της εταιρείας επαρκεί για την κάλυψη μελλοντικών κινδύνων από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Καταθέσεις Όψεως	1.202.083	1.549.112
Σύνολο	**1.202.083**	**1.549.112**

10 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε 12.762.728 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,09 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η Τράπεζα Eurobank Α.Ε. με ποσοστό 100%.

	Αριθμός Μετοχών	**Ονομαστική αξία**	**Συνολική Αξία Μετοχών**
Υπόλοιπο την 31Δεκεμβρίου 2023	12.762.728	0,09	1.148.646
Υπόλοιπο την 31Δεκεμβρίου 2024	12.762.728	0,09	1.148.646

11 Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (άρθρο 150 Ν.4548/2018) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση

της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Την 31.12.2024 το τακτικό αποθεματικό της Εταιρείας ανέρχεται σε €109 χιλ. αυξημένο κατά €29 χιλ. σε σχέση με το τακτικό αποθεματικό του 2023.

12 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Εγγυήσεις μισθωμάτων	689.991	384.929
Εγγυησεις ΔΕΗ	16.977	16.977
Σύνολο	**706.967**	**401.906**

13 Ομολογιακά Δάνεια

Η Εταιρεία σύναψε την 24η Απριλίου 2008 ομολογιακό δάνειο ύψους 14.100.000 ευρώ με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε., διάρκειας 7 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 ή 6 μηνών, αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού) συν περιθώριο κέρδους (spread).
Ο εκδότης έχει υποχρέωση να καταβάλει στους ομολογιούχους (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.) τόκο, ο οποίος υπολογίζεται τοκαριθμικώς με βάση έτος 360 ημερών, επί του ονομαστικού κεφαλαίου κάθε ομολογίας. Ο τόκος θα καταβάλλεται δεδουλευμένος ανά τρίμηνο.

Στο 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου ποσού €1.000.000. Για το χρονικό διάστημα 1.1.2024 έως 31.12.2024 το περιθώριο κέρδους ισούται με εβδομήντα πέντε εκατοστά της εκατοστιαίας μονάδας (0,75%) ετησίως.

Σημειώνεται ότι το ομολογιακό δάνειο έχει καλυφθεί από την μητρική εταιρεία. Η μητρική εταιρεία δεν προτίθεται να ζητήσει την αποπληρωμή του το επόμενο έτος και συνεχίζει να στηρίζει την λειτουργία της εταιρείας επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της Τράπεζα Eurobank να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της.

	31.12.2024	**31.12.2023**
Ομολογιακά δάνεια	10.000.000	11.000.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	66.158	97.204
Σύνολο	**10.066.158**	**11.097.204**

14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Προμηθευτές	161.336	176.398
Δεδουλευμένα έξοδα	149.510	180.648
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	44.541	103.778
Λοιποί Φόροι & Τέλη	2.849	12.163
Λοιπές Υποχρεώσεις	4.018	3.972
Σύνολο	**362.255**	**476.959**

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες (πλην τον δεδουλευμένων τόκων που περιλαμβάνονται στα δεδουλευμένα έξοδα.) και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

15 Πωλήσεις

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Έσοδα από μισθώματα	2.660.052	2.334.031
Έσοδα από διαχείριση	1.090.382	1.116.245
Σύνολο	**3.750.435**	**3.450.276**

Τα έσοδα από διαχείριση αφορούν σε έσοδα από κοινόχρηστα ύψους €499.833 και €644.298 από επανατιμολόγηση ατομικών δαπανών (ΔΕΗ -ΕΥΔΑΠ) ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

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. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

16 Κόστος πωληθέντων

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	(537.220)	(529.415)
Παροχές Τρίτων	(759.697)	(714.545)
Σύνολο	**(1.296.916)**	**(1.243.960)**

Οι παροχές τρίτων περιλαμβάνουν κόστος ηλεκτρισμού ύψους €759.696 (2023: €571.778), μέρος του ποσού επανατιμολογείται σύμφωνα με τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων.

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων αφορούν σε εργασίες και έξοδα για το κτήριο και σε έξοδα για φωτισμό, μέρος του ποσού επαναξιολογείται σύμφωνα με τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων. Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων αφορούν σε έξοδα για καθαριότητα, φύλαξη και διαχείριση κοινοχρήστων.

17 Έξοδα Διοίκησης

Τα έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Αμοιβές και Έξοδα σε τρίτους	(161.210)	(148.497)
Αμοιβές ΔΣ	(61.730)	(54.402)
Παροχές σε τρίτους	(31.416)	(57.007)
Φόροι - Τέλη	(201.388)	(200.739)
Διάφορα έξοδα	(16.149)	(15.514)
Σύνολο	**(471.894)**	**(476.160)**

Στο κονδύλι παροχές σε τρίτους το ποσό €29.077 αφορά σε ασφαλιστήρια συμβόλαια (2023: €26.260).

18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έξοδα		
	01.01.2024-31.12.2024	**01.01.2023-31.12.2023**
Τόκοι, προμήθειες και έξοδα ομολογιακού δανείου	(494.163)	(472.836)
Τόκοι μισθωμάτων	(6.924)	(6.801)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(649.151)	(637.042)
Σύνολο	**(1.150.238)**	**(1.116.679)**

19 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16.:

Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	**31.12.2024**	**31.12.2023**
	2024	**2023**
Σύνολο υποχρεώσεων από διακαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκαν την 1 Ιανουαρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	16.672.902,38	16.417.029,78
Συν: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις και αναπροσαρμογή μίσθωσης στην διάρκεια της χρήσης του 2024	414.956,28	248.361,86
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2024	658.123,61	635.934,58
Συν: Τόκοι από δικαιωματα χρήσης στην χρήση του 2024	655.770,17	643.460,79
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης την 31 Δεκεμβρίου2024 με το ΔΠΧΑ 16	**17.085.505,22**	**16.672.917,85**
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάση τον Ισολογισμό σε:		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	16.668.355,27	16.412.554,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	417.149,95	260.363,85
	17.085.505,22	**16.672.917,85**

Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2024 κατέχει τα μισθωτικά δικαιώματα, επί του οικοπέδου, έως τον Φεβρουάριο 2052 με μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για 20 έτη. Το οφειλόμενο ενοίκιο αποτελείται από ένα σταθερό ποσό (αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος) και από ένα ποσοστό επί των εισπραττόμενων ενοικίων. Τα παραπάνω μισθωτικά δικαιώματα συμπεριλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα (βλέπε σημείωση 5).

20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία («Eurobank Holdings») είναι η μητρική εταιρεία της εταιρείας Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) της Eurobank Holdings είναι το ίδιο με το ΔΣ της Τράπεζας, ενώ κάποια μέλη εκ των Βασικών Μελών Διοίκησης (ΒΜΔ) της Τράπεζας παρέχουν υπηρεσίες στην Eurobank Holdings σύμφωνα με τους όρους της σχετικής συμφωνίας μεταξύ των δύο εταιρειών.

Ο Όμιλος Fairfax, ο οποίος κατέχει το 33,29% του συνολικού αριθμού των δικαιωμάτων ψήφου της Eurobank Holdings την 31 Δεκεμβρίου 2024 (31 Δεκεμβρίου 2023: 32,93%), θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Eurobank Holdings. Στις 7 Φεβρουαρίου 2025, η Eurobank Holdings ανακοίνωσε ότι κατόπιν ενημέρωσης από την Fairfax σε συνέχεια της πώλησης 80 εκατομμυρίων μετοχών της, στις 23 Ιανουαρίου 2025, η ίδια κατέχει το 32,89% του συνολικού αριθμού των δικαιωμάτων ψήφου της Eurobank Holdings και συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική Τράπεζα Eurobank στην οποία διατηρεί καταθέσεις και λαμβάνει διάφορες υπηρεσίες από αυτή στα πλαίσια της συνήθους συναλλακτικής λειτουργίας της.

Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

	01.01.2024-31.12.2024	**01.01.2023-31.12.2023**
Χρηματοικοικομικά έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.)	479.297	458.052
Λοιπά έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.)	15.000	15.000
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	38.386	36.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.)	1.202.083	1.549.112
Δάνεια		
Μητρικής (Ομολογιακό δάνειο)	10.000.000	11.000.000
Ενοίκια για Λειτουργικές Μισθώσεις		
Μητρική	2.487	2.422

21 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, 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. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2024 το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2018 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Από τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Ν. 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1η Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2023. 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.

Για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 όπως και του έτους 2023 έχει εφαρμοστεί ο ισχύων φορολογικός συντελεστής 22%.

22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Πέρα των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2024 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Πληροφορίες σχετικά με γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού αναφέρονται στην εξής σημείωση:

Σημείωση 20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1», καθώς και οι σημειώσεις που τις συνοδεύουν, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου.2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Οικονομικός Διευθυντής	Ο Λογιστής
Παναγιώτης Πετρολέκας Α.Δ.Τ. ΑΟ 572260	Βασίλειος Καρναβάς Α.Δ.Τ. Α00721299	Νικόλαος Χουντάλας Α.Δ.Τ. Α01817226	Χαρίκλεια Τσαρμακλή Α.Δ.Τ. ΑΚ 753237 Αριθμός αδείας, 0009746 Α' Τάξης

HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31ης Δεκεμβρίου 2024 (1 Ιανουαρίου 2024– 31 Δεκεμβρίου 2024)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 7259801000

Φιλελλήνων 10, ΤΚ 10557
Αθήνα

Περιεχόμενα

Έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου		**Σελ.**	**3**
Έκθεση ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή		**Σελ.**	**7**
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		**Σελ.**	**11**
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος		**Σελ.**	**12**
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων		**Σελ.**	**13**
Κατάσταση Ταμειακών Ροών		**Σελ.**	**14**

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες	Σελ.	15
2	Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	15
3	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	23
4	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	25
5	Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	26
6	Δικαίωματα χρήσης	Σελ.	27
7	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις	Σελ.	27
8	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	28
9	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	28
10	Μετοχικό κεφάλαιο	Σελ.	28
11	Τακτικό αποθεματικό	Σελ.	28
12	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σελ.	29
13	Ομολογιακά Δάνεια	Σελ.	29
14	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	29
15	Πωλήσεις	Σελ.	30
16	Κόστος πωληθέντων	Σελ.	30
17	Έξοδα Διοίκησης	Σελ.	30
18	Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	Σελ.	30
19	Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	Σελ.	31
20	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	31
21	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	32
22	Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	32

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων, καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας. Καταγράφονται τα σημαντικότερα γεγονότα και οι κυριότεροι κίνδυνοι στους οποίους είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία και προσδιορίζονται οι παράμετροι λειτουργίας στο προσεχές μέλλον.

Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 14η Δεκεμβρίου 2006 και την 12η Ιουνίου 2007 αγόρασε τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το υπεκμισθώνει και εισπράττει μισθώματα.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Eurobank A.E. σε ποσοστό 100% των μετοχών της Εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχό της.

Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €3.750.435 έναντι €3.450.276 στην χρήση 2023, παρουσιάζοντας αύξηση 8,7% σε ετήσια βάση.
2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε κέρδος €56.000 έναντι κέρδους €114.000 στη χρήση 2023. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (ακίνητο) έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, μέλος του δικτύου CBRE Affiliate.
3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €1.150.238 αυξημένα κατά €33.559 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.
4. Τα καθαρά αποτελέσματα προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, στη χρήση 2024 είναι κέρδος ύψους €756.653 έναντι κέρδους ύψους €518.775 το 2023.
5. Το μετά φόρων καθαρό αποτέλεσμα της χρήσης ανήλθε σε κέρδος €591.213 και προστέθηκε στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας που την 31/12/20234 ανήλθαν σε €4.082.616 (31/12/2023: €3.491.403).

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2024	31/12/2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	8%	9%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	92%	91%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	333%	355%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων Πωλήσεις (Έσοδα)	20%	15%
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων Σύνολο εσόδων	51%	58%
Ίδια Κεφάλαια Σύνολο υποχρεώσεων	14%	12%

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2024, παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος, οι μακροοικονομικές συνθήκες που επικράτησαν στις τρεις βασικές αγορές του Ομίλου ήταν ευνοϊκές. Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδας, της Βουλγαρίας και της Κύπρου παρέμειναν σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσοτέρων εταίρων τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, όπως και στη Βουλγαρία και την Κύπρο, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. 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.

Αναφορικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή μας 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 και της Βουλγαρίας, 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, (στ) το επίμονα υψηλό έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών το οποίο διαφαίνεται ότι εξελίσσεται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (ζ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στις χώρες παρουσίας του Ομίλου και ειδικότερα στην Ελλάδα, (η) 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 (θ) 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.

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 των ελληνικών τραπεζών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου παρακολουθούν συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την εξέλιξη των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου (Key Perfomance Indicators - KPIs). Επίσης, έχουν διατηρήσει υψηλό το επίπεδο ετοιμότητάς τους ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου, της ποιότητας ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο του ομίλου της Μητρικής Εταιρείας για την περίοδο 2025-2027.

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank Α.Ε. όσον αφορά στη δραστηριότητα της, με τα ταμειακά διαθέσιμα της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Προοπτικές για το 2025

Στο πλάνο δράσης για το 2025, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει. Στόχοι είναι η αύξηση των εσόδων μέσω αύξησης της μέσης μίσθωσης ανά τ.μ., ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου Eurobank, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και της μητρικής.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει προσωπικό, χρεόγραφα, υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και έχει συναλλαγές με συνδεόμενα μέρη που περιγράφονται στη σημείωση 20 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύριοι Μέτοχοι,
Σας παρακαλούμε να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2024.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
Παναγιώτης Πετρολέκας	Βασίλειος Καρναβάς

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2024, τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, 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 HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 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.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των 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

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση Διαχείρισης 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 Διαχείρισης 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 HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1 και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού.

Αθήνα, 23 Σεπτεμβρίου 2025

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Θεμιστοκλής Δεσίκος, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 44471

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια		14.390	16.870
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	30.439.206	29.968.532
Δικαιώματα χρήσης	6	8.688	10.663
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		136.482	133.322
		30.598.766	30.129.387
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	1.616.573	1.410.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	1.202.083	1.549.112
		2.818.656	2.959.485
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**33.417.422**	**33.088.872**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	1.148.646	1.148.646
Τακτικό αποθεματικό	11	109.416	79.855
Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέο		2.824.555	2.262.902
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**4.082.616**	**3.491.403**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	13	10.000.000	11.000.000
Αναβαλλόμενος Φόρος	7	1.113.921	948.481
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	19	16.668.355	16.412.554
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	706.967	401.906
		28.489.244	**28.762.941**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	19	417.150	260.364
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	13	66.158	97.204
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	362.255	476.959
		845.563	834.527
Σύνολο υποχρεώσεων		29.334.806	29.597.468
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**33.417.422**	**33.088.872**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Πωλήσεις	15	3.750.435	3.450.276
Κόστος πωληθέντων	16	(1.296.916)	(1.243.960)
Μικτό κέρδος		**2.453.518**	**2.206.316**
Λοιπά λειτουργικά έσοδα		7.258	72.230
Έξοδα διοίκησης	17	(471.894)	(476.160)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(137.992)	(280.931)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		**1.850.891**	**1.521.455**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(1.150.238)	(1.116.679)
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	5	56.000	114.000
Κέρδη προ φόρων		**756.653**	**518.775**
Φόρος εισοδήματος	7	(165.440)	(219.325)
Κέρδη χρήσης		**591.213**	**299.450**
Κατανεμόμενα σε:			
Μετόχους της μητρικής		591.213	299.450

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεμα	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	**1.148.646**	**64.883**	**1.978.426**	**3.191.953**
Κέρδη περιόδου	-	-	299.450	299.450
Τακτικό αποθεματικό	-	14.972	(14.972)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	**1.148.646**	**79.855**	**2.262.904**	**3.491.403**

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεμα	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**1.148.646**	**79.855**	**2.262.904**	**3.491.403**
Κέρδη περιόδου	-	-	591.213	591.213
Τακτικό αποθεματικό	-	29.561	(29.561)	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**1.148.646**	**109.416**	**2.824.556**	**4.082.616**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	01.01.2024 - 31.12.2024	**01.01.2023 - 31.12.2023**
Αποτελέσματα Περιόδου	**591.213**	**299.450**
(Κέρδη)/ζημίες από αποτίμηση επεδύσεων σε ακίνητα	(56.000)	(114.000)
(Αύξηση)/μείωση προβλέψεων απαιτήσεων	133.073	25.624
Μη ταμειακο μέρος εσόδου από ενοικια	37.540	84.171
Έξοδα τόκων	1.150.238	1.116.679
Αποσβέσεις Κτιρίων-Εγκατ.Κτιρίων Τ.Εργ.	4.961	2.480
	1.861.024	**1.414.405**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	(379.972)	540.147
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	355.797	(81.141)
	(24.175)	**459.005**
Καταβληθέντες τόκοι	(531.359)	(472.836)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	**1.305.489**	**1.400.574**
Αγορές ενσώματων παγίων	-	(265.161)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-	**(265.161)**
Ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή υποχρεώσεων από μισθώσεις	(652.518)	(641.441)
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.000.000)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	**(1.652.518)**	**(641.441)**
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**(347.029)**	**493.972**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	1.549.112	1.055.140
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	**1.202.083**	**1.549.112**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η «Herald Ελλάς Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρία Ανάπτυξης Ακινήτων και Υπηρεσιών 1» έχει συσταθεί στην Ελλάδα την 14η Δεκεμβρίου 2006 και είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζα Eurobank Α.Ε».

Σκοποί της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, η μίσθωση, η αγορά, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η πώληση ακίνητης περιουσίας ή τίτλων εταιρειών που κατέχουν ακίνητη περιουσία. Την 12η Ιουνίου 2007 η Εταιρεία αγόρασε τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής, το οποίο χρησιμοποιεί για καθαρά εμπορικούς σκοπούς. Συγκεκριμένα το υπεκμισθώνει και εισπράττει τα ενοίκια.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό του ενός εκατομμυρίου εκατό σαράντα οκτώ χιλιάδων εξακοσίων σαράντα πέντε ευρώ και πενήντα δύο λεπτών (€1.148.645,52) διαιρούμενο σε δώδεκα εκατομμύρια επτακόσιες εξήντα δυο χιλιάδες επτακόσιες είκοσι οκτώ (12.762.728) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εννέα λεπτών (€0,09) η κάθε μία.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 22 Σεπτεμβρίου 2025 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 Βασικές λογιστικές αρχές

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

2.1 Πλαίσιο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί και είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή έχουν εφαρμοστεί, νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εφαρμόστηκαν με συνέπεια στην χρήση 2024, λαμβάνοντας υπόψη τις τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ όπως αυτές περιγράφονται στην ενότητα 2.1.1 «Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες». Επιπλέον, όπου είναι απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα χρήση.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 1.1.2024 έως 31.12.2024 παρουσιάζουν την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας. Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά, τα οικονομικά στοιχεία παρουσιάζονται σε ευρώ. Τα αθροίσματα των στοιχείων που παρατίθενται στις σημειώσεις μπορεί να μην συμφωνούν ακριβώς με τα σύνολα που παρουσιάζονται.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2024, παρά τις προκλήσεις του διεθνούς περιβάλλοντος, οι μακροοικονομικές συνθήκες που επικράτησαν στις τρεις βασικές αγορές του Ομίλου ήταν ευνοϊκές. Πιο συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδας, της Βουλγαρίας και της Κύπρου παρέμειναν σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλότερη απόδοση έναντι των περισσοτέρων εταίρων τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

Σημαντική ώθηση στην ανάπτυξη στην Ελλάδα, όπως και στη Βουλγαρία και την Κύπρο, αναμένεται να δοθεί από τα έργα και τις μεταρρυθμίσεις που χρηματοδοτούνται από την ΕΕ. 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.

Αναφορικά με τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κυριότεροι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και αβεβαιότητες στην Ελλάδα και στην περιοχή μας 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 και της Βουλγαρίας, 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, (στ) το επίμονα υψηλό έλλειμμα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών το οποίο διαφαίνεται ότι εξελίσσεται ξανά σε δομικό χαρακτηριστικό της ελληνικής οικονομίας, (ζ) την ικανότητα αξιοποίησης των πόρων του NGEU και του ΠΔΠ και την προσέλκυση νέων επενδύσεων στις χώρες παρουσίας του Ομίλου και ειδικότερα στην Ελλάδα, (η) 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 (θ) 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.

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 των ελληνικών τραπεζών. Σε αυτό το πλαίσιο, η Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο του Ομίλου παρακολουθούν συνεχώς τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό, χρηματοοικονομικό και γεωπολιτικό πεδίο καθώς και την εξέλιξη των βασικών δεικτών αξιολόγησης της ποιότητας του ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου (Key Perfomance Indicators - KPIs). Επίσης, έχουν διατηρήσει υψηλό το επίπεδο ετοιμότητάς τους ως προς τη λήψη αποφάσεων, πρωτοβουλιών και διαμόρφωση πολιτικών για την προστασία του κεφαλαίου, της ποιότητας ενεργητικού και της ρευστότητας του Ομίλου καθώς και την εκπλήρωση στο μέγιστο δυνατό βαθμό, των στρατηγικών και επιχειρηματικών του στόχων σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο του ομίλου της Μητρικής Εταιρείας για την περίοδο 2025-2027.

Εκτίμηση για τη συνέχιση της δραστηριότητας

Η Εταιρεία έχει εξάρτηση από τη μητρική Τράπεζα Eurobank Α.Ε. όσον αφορά στη δραστηριότητά της, με τα ταμειακά διαθέσιμά της να είναι τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική Εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, αναγνωρίζοντας τους γεωπολιτικούς και μακροοικονομικούς κινδύνους στην οικονομία και λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες, την επάρκεια κεφαλαίων και τη θέση ρευστότητας της Εταιρείας έκρινε ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.1.1 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα, και οι νέες ερμηνείες όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2024:

ΔΛΠ 1, Τροποποιήσεις, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων σε Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες & Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες

Οι τροποποιήσεις, οι οποίες δημοσιεύτηκαν τον Ιανουάριο 2020, εισαγάγουν τον ορισμό του διακανονισμού μίας υποχρέωσης, ενώ ταυτόχρονα αποσαφηνίζουν ότι η ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, θα πρέπει να βασίζεται σε δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Επιπλέον, διευκρινίζεται ότι η αξιολόγηση που διενεργείται στη λήξη της περιόδου αναφοράς σχετικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων, δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες που δημιουργούνται σχετικά με πιθανά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς και ως προς το εάν η οικονομική οντότητα θα εξασκήσει το δικαίωμα της να αναβάλλει τον διακανονισμό μίας υποχρέωσης. Διευκρινίστηκε επίσης από το ΣΔΛΠ ότι στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες από μία οικονομική οντότητα, δεν λαμβάνονται υπόψιν εκείνα τα δικαιώματα μετατροπής που κατηγοριοποιούνται στα ίδια κεφάλαια.

Τον Οκτώβριο 2022, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1)» σχετικά με τις υποχρεώσεις μίας οικονομικής οντότητας για τις οποίες το δικαίωμα για αναβολή του διακανονισμού για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία αναφοράς, υπόκειται στην τήρηση συγκεκριμένων συνθηκών μετά την περίοδο αναφοράς («μελλοντικές ρήτρες»). Οι συγκεκριμένες τροποποιήσεις ορίζουν πως οι σχετικές ρήτρες που απαιτείται να τηρούνται μετά την ημερομηνία αναφοράς δεν επηρεάζουν την ταξινόμηση του χρέους ως Βραχυπρόθεσμο ή Μακροπρόθεσμο κατά την ημερομηνία αναφοράς. Αντί αυτού, οι τροποποιήσεις ορίζουν πως απαιτείται η γνωστοποίηση πληροφορίων σχετικά με αυτές τις ρήτρες στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16, Τροποποιήσεις, Υποχρεώσεις από Μισθώσεις από συναλλαγή Πώλησης και Επαναμίσθωσης

Οι τροποποιήσεις ορίζουν πως σε μία συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής απαιτείται να πραγματοποιήσει την μεταγενέστερη επιμέτρηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τέτοιο τρόπο ώστε να μην αναγνωριστεί κέρδος ή ζημιά σχετιζόμενο με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά σχετικό με τον τερματισμό (εξ ολοκλήρου ή μερικώς) της μίσθωσης, συνεχίζει να αναγνωρίζεται την στιγμή που πραγματοποιείται. Η τροποποίηση δεν αλλάζει τον λογιστικό χειρισμό για τις μισθώσεις που δεν σχετίζονται με συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τον Όμιλο

Ένα πλήθος νέων προτύπων και τροποποιήσεων σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2024, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 18, Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις ((σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Απρίλιο 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» που θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το νέο πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις αυτών, με έμφαση στην κατάσταση αποτελεσμάτων και την αναφορά της χρηματοοικονομικής απόδοσης, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις παρέχουν την σχετική πληροφόρηση που απεικονίζει πιστά τη χρηματοοικονομική θέση, την απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας.

Συγκεκριμένα, το νέο πρότυπο περιλαμβάνει ανανεωμένες οδηγίες σχετικά με την δομή της κατάστασης αποτελεσμάτων, καθώς και απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης καθοριζόμενους από την Διοίκηση (“MPMs”). Επιπλέον, παρέχει βελτιωμένες οδηγίες για την ομαδοποίηση και την ανάλυση πληροφοριών στην όψη και στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων, ενώ καθορίζει γενικές απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την παρουσίαση περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, ιδίων κεφαλαίων, εσόδων και εξόδων.

Το νέο πρότυπο τίθεται σε ισχύ για τις ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται η πρόωρη υιοθέτηση του, ενώ θα εφαρμόζεται επίσης στην συγκριτική πληροφόρηση προηγούμενων περιόδων.

Η Εταιρεία, επί του παρόντος αξιολογεί την επίπτωση του ΔΠΧΑ 18 στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19, Γνωστοποιήσεις: Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2027, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει σε μια θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις όταν εφαρμόζει τα πρότυπα ΔΠΧΑ στις οικονομικές της καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 19 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2027, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής, ενώ αποτελεί προαιρετικό πρότυπο για τις επιλέξιμες θυγατρικές.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 21,Τροποποιήσεις, Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες», καθορίζουν τον τρόπο που μία οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε κάποιο άλλο νόμισμα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και σε περίπτωση που δεν είναι, την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί. Επιπλέον, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο, μία οικονομική οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει την απαραίτητη πληροφόρηση που θα διευκολύνει τους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων

να κατανοήσουν τις σχετικές επιπτώσεις και κινδύνους, καθώς και τα εκτιμώμενες συναλλαγματικές ισοτιμίες και τις αντίστοιχες τεχνικές που χρησιμοποιήθηκαν.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7, Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων – Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7». Οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν τις απαιτήσεις που σχετίζονται με την αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικών συστημάτων πληρωμών. Οι υπόλοιπες τροποποιήσεις περιλαμβάνουν πρόσθετες οδηγίες σχετικά με την ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στους τομείς της αξιολόγησης των συμβατικών ταμειακών ροών σύμφωνα με μια βασική συμφωνία δανεισμού (SPPI κριτήριο), των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων χρηματοοικονομικών μέσων. Επιπροσθέτως, οι τροποποιήσεις εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης πληροφόρησης σχετικά με συμβατικούς όρους που ενδέχεται να μεταβάλουν τις συμβατικές ταμειακές ροές σε περίπτωση πραγματοποίησης ενός καθοριζόμενου ενδεχόμενου γεγονότος («ενδεχόμενα χαρακτηριστικά»), καθώς και για τις επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους που έχουν προσδιοριστεί ως FVOCI.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά από την 1η Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ – Τόμος 11 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σε διάφορα πρότυπα, οι οποίες προέκυψαν από τη διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του Συμβουλίου. Αυτός ο τόμος περιλαμβάνει δευτερεύουσες τροποποιήσεις για τα παρακάτω πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» σχετικά με διευκρινίσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης για τις επιχειρήσεις που την εφαρμόζουν πρώτη φορά,
- ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και τις συνοδευτικές Οδηγίες για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 7 στις γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποαναγνώριση και την εύλογη αξία,
- ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» σχετικά με διευκρινίσεις για την αποαναγνώριση των υποχρεώσεων μίσθωσης από τον μισθωτή και τον ορισμό της τιμής συναλλαγής κατά την αρχική μέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων,
- ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» σχετικά με τον προσδιορισμό ενός 'De Facto Agent', και
- ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» σχετικά με τον ορισμό της μεθόδου κόστους.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις.

2.1.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου

επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την διάρκεια κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

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

2.1.3 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής

- Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων 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 παγίων 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 είναι σχετικά βέβαιο ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων 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 παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους είτε κάθε ένα ξεχωριστά, είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

- Υποχρεώσεις μισθώσεων

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 της 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 σύμβασης, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην απόφαση εξαγοράς του περιουσιακού στοιχείου. Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μεταβολές.

- **Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας**

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). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των πέντε χιλιάδων ευρώ). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν εκμισθώσεις χώρων γραφείων και ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ακίνητα τα οποία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

2.1.4 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από μισθωτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση των ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσιο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.1.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις και τις βραχυπρόθεσμες (μέχρι 3 μήνες) επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.1.6 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.1.7 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

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.

2.1.8 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.1.9 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη. Υπάρχει επίσης αναγνώριση αναβαλλόμενου εσόδου λόγω εκπτώσεων covid.

β) Έσοδα από διαχείριση

Τα έσοδα από διαχείριση προέρχονται από έσοδα κοινοχρήστων και από τιμολόγηση ατομικών δαπανών ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

2.1.10 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων.

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

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

Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. 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. Ειδικά, όμως, για τα έτη 2023 & 2024, θεσπίστηκε από το Ελληνικό Δημόσιο ανώτατο όριο αναπροσαρμογής εμπορικών και επαγγελματικών μισθώσεων ακινήτων σε ποσοστό 3%.

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου σε ταμειακές ροές, είναι ο κίνδυνος οι μελλοντικές ροές μετρητών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθούν λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου εύλογης αξίας είναι ο κίνδυνος η αξία του χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2024 περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου και υποχρεώσεις από μισθώσεις. Ως εκ τούτου η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολών των επιτοκίων δανεισμού.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν

αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού

	31.12.2024			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Έως 3 μήνες**	**3-12 μήνες**	**Άνω του 1 έτους**	**Σύνολο**
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις'')	-	1.616.573	136.482	1.753.055
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.202.083	-	-	1.202.083
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Ομολογιακά Δάνεια	-	-	10.000.000	10.000.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	66.158	-	-	66.158
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	362.255	-	362.255
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεωσεις	-	-	706.967	706.967
Υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	417.150	16.668.355	17.085.505
	31.12.2023			
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Έως 3 μήνες**	**3-12 μήνες**	**Άνω του 1 έτους**	**Σύνολο**
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις'')	-	1.410.373	133.322	1.543.695
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.549.112	-	-	1.549.112
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Ομολογιακά Δάνεια	-	-	11.000.000	11.000.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	97.204	-	-	97.204
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	476.959	-	476.959
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεωσεις	-	-	401.906	401.906
Υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	-	260.364	16.412.554	16.672.918

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Σύνολο δανείων	10.000.000	11.000.000
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(1.202.083)	(1.549.112)
Καθαρός δανεισμός	**8.797.917**	**9.450.888**
Ίδια Κεφάλαια	4.082.616	3.491.403
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	**12.880.533**	**12.942.291**
Συντελεστής μόχλευσης	68%	73%

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

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

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

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 5.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός

προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 7.

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	Επενδύσεις σε ακίνητα	**Μίσθωτικά Δικαιώματα**	**Συνολο**
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	**13.192.000,00**	**16.404.637,71**	**29.596.637,71**
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	114.000		114.000
Κέρδη από αποτίμηση μισθωτικών δικαιωμάτων μέσω αναπροσαρμογής υποχρέωσης από μισθώσεις		257.894	257.894
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2023	**13.306.000**	**16.662.532**	**29.968.532**
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	56.000		56.000
Κέρδη από αποτίμηση μισθωτικών δικαιωμάτων μέσω αναπροσαρμογής υποχρέωσης από μισθώσεις		414.674	414.674
Λογιστική αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	**13.362.000**	**17.077.206**	**30.439.206**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα μισθωτικά δικαιώματα του ακινήτου ESCAPE SHOPPING CENTER στο Ίλιον, Αττικής. Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Δημοκρατίας 67α$^{\alpha}$ και είναι πολύ κοντά στην Αττική οδό και στην Λεωφόρο Κηφισού με άμεση πρόσβαση στο Βορρά, το Νότο και τα Δυτικά της Αττικής. Είναι ένα σύγχρονο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο. Κατασκευάστηκε το 2003 και η επιφάνειά του ανέρχεται σε 21.021 τ.μ. Οι χώροι του ενοικιάζονται σε γνωστές αλυσίδες ψυχαγωγίας και εμπορικών καταστημάτων (Jumbo, Flocafe, Goody's, κ.α.).

Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2024 κατέχει τα μισθωτικά δικαιώματα, επί του οικοπέδου, έως τον Φεβρουάριο 2052 με μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για 20 έτη. Το οφειλόμενο ενοίκιο αποτελείται από ένα σταθερό ποσό (αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος) και από ένα ποσοστό επί των εισπραττόμενων ενοικίων. Η αξία των μισθωτικών δικαιωμάτων ανέρχεται σε €17 εκ.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Το κέρδος από την αποτίμηση κατά την 31.12.2024 ανήλθε στο ποσό των €56.000, με πρόσφατη μελέτη. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας βασίστηκε σε στοιχεία της αγοράς. Η αξία της επένδυσης έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με μελέτη από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Axies, part of the CBRE Affiliate Network. Οι παραδοχές που λήφθηκαν υπόψη αφορούν τις αγοραίες αξίες, τις αξίες των ενοικίων, την ακίνητη περιουσία, τις γενικότερες συνθήκες αγοράς, τις επισκευές και συντηρήσεις καθώς και στην ύπαρξη συμβολαίων με τους ενοικιαστές.

Η κύρια μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου είναι η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα σημαντικότερα μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στην επιμέτρηση της εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου είναι ο ρυθμός αύξησης του εσόδου από μισθώσεις και το προεξοφλητικό επιτόκιο. Αύξηση στο ρυθμό αύξησης του εσόδου από μισθώσεις θα επέφερε αύξηση της λογιστικής αξίας ενώ αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου θα είχε το αντίθετο αποτέλεσμα.

Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε ήταν 12% ενώ στην μελέτη υιοθετήθηκε συντελεστής κεφαλαιοποίησης 9.50%.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €495.310. χαμηλότερη ή €529.431υψηλότερη.

6 Δικαιώματα χρήσης

Η Εταιρεία παρουσιάζει στην κατηγορία των ενσώματων παγίων τα Δικαιώματα Χρήσης από Μισθώσεις Ακινήτων (Υιοθέτηση Προτύπου IFRS16) που δεν πληρούν τον ορισμό των επενδυτικών ακινήτων.

Δικαιώματα Χρήσης

	31/12/2024	**31/12/2023**
Κόστος		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**10.663**	**12.576**
Προσθήκες	281,87	296
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**10.945**	**12.872**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	**10.663**	**12.576**
Αποσβέσεις Χρήσης	2.257	2.209
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	**12.920**	**14.785**
Αναπόσβεστη Αξία την 31 Δεκεμβρίου	**8.688**	**10.663**

7 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή 22%.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου	**(948.481)**	**(729.156)**
Επίπτωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων από κινήσεις χρήσεως	(165.440)	(219.325)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου	**(1.113.921)**	**(948.481)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) προήλθαν

	31.12.2024	**31.12.2023**
Επενδύσεις σε ακίνητα	(1.146.374)	(934.350)
Λοιπά	32.453	(14.131)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου	**(1.113.921)**	**(948.481)**

8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Πελάτες Εσωτερικού	1.492.439	1.663.843
Επιταγές Εισπρακτέες	480.549	179.514
Λοιποί Χρεώστες Διάφοροι	1.098	824
Ελληνικό Δημόσιο-Προκαταβολές & Παρακρατούμενοι Φόροι	21	21
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	437.626	250.367
Έξοδα επόμενων χρήσεων	54.719	62.396
Μείον: Προβλέψεις για απαιτήσεις	(849.880)	(746.593)
Σύνολο	**1.616.573**	**1.410.373**

Η κίνηση της πρόβλεψης για απαιτήσεις κατά τη χρήση 1.1.2024 – 31.12.2024 αναλύεται ως εξής:

	01.01.2024-31.12.2024	**01.01.2023-31.12.2023**
Άνοιγμα περιόδου	746.593	720.969
Κινήσεις Περιόδου	103.287	25.624
Κλείσιμο περιόδου	**849.880**	**746.593**

Τον Απρίλιο 2024 γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία δικαστική απόφαση για νομική υπόθεση με μισθωτή της. Το αποτέλεσμα της απόφασης, ύψους €233 χιλιάδες, έχει προβλεφθεί στις οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2023.

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι όλα τρέχοντα (0-12 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου. Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελεί αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της Εταιρείας. Η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η πρόβλεψη που έχει καταχωρηθεί στα βιβλία της εταιρείας επαρκεί για την κάλυψη μελλοντικών κινδύνων από τη μη είσπραξη απαιτήσεων.

9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Καταθέσεις Όψεως	1.202.083	1.549.112
Σύνολο	**1.202.083**	**1.549.112**

10 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31η Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε 12.762.728 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,09 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η Τράπεζα Eurobank Α.Ε. με ποσοστό 100%.

	Αριθμός Μετοχών	**Ονομαστική αξία**	**Συνολική Αξία Μετοχών**
Υπόλοιπο την 31Δεκεμβρίου 2023	12.762.728	0,09	1.148.646
Υπόλοιπο την 31Δεκεμβρίου 2024	12.762.728	0,09	1.148.646

11 Τακτικό αποθεματικό

Το Τακτικό Αποθεματικό σχηματίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας (άρθρο 150 Ν.4548/2018) κατά την οποία ποσό τουλάχιστον ίσο με το 5% των ετησίων καθαρών (μετά φόρων) κερδών, είναι υποχρεωτικό να μεταφερθεί στο Τακτικό Αποθεματικό μέχρι το ύψος του να φθάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση

της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δε μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

Την 31.12.2024 το τακτικό αποθεματικό της Εταιρείας ανέρχεται σε €109 χιλ. αυξημένο κατά €29 χιλ. σε σχέση με το τακτικό αποθεματικό του 2023.

12 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Εγγυήσεις μισθωμάτων	689.991	384.929
Εγγυησεις ΔΕΗ	16.977	16.977
Σύνολο	**706.967**	**401.906**

13 Ομολογιακά Δάνεια

Η Εταιρεία σύναψε την 24η Απριλίου 2008 ομολογιακό δάνειο ύψους 14.100.000 ευρώ με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε., διάρκειας 7 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 ή 6 μηνών, αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού) συν περιθώριο κέρδους (spread).
Ο εκδότης έχει υποχρέωση να καταβάλει στους ομολογιούχους (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.) τόκο, ο οποίος υπολογίζεται τοκαριθμικώς με βάση έτος 360 ημερών, επί του ονομαστικού κεφαλαίου κάθε ομολογίας. Ο τόκος θα καταβάλλεται δεδουλευμένος ανά τρίμηνο.

Στο 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή του δανείου ποσού €1.000.000. Για το χρονικό διάστημα 1.1.2024 έως 31.12.2024 το περιθώριο κέρδους ισούται με εβδομήντα πέντε εκατοστά της εκατοστιαίας μονάδας (0,75%) ετησίως.

Σημειώνεται ότι το ομολογιακό δάνειο έχει καλυφθεί από την μητρική εταιρεία. Η μητρική εταιρεία δεν προτίθεται να ζητήσει την αποπληρωμή του το επόμενο έτος και συνεχίζει να στηρίζει την λειτουργία της εταιρείας επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της Τράπεζα Eurobank να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της.

	31.12.2024	**31.12.2023**
Ομολογιακά δάνεια	10.000.000	11.000.000
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	66.158	97.204
Σύνολο	**10.066.158**	**11.097.204**

14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2024	**31.12.2023**
Προμηθευτές	161.336	176.398
Δεδουλευμένα έξοδα	149.510	180.648
Φόρος Προστιθεμένης Αξίας	44.541	103.778
Λοιποί Φόροι & Τέλη	2.849	12.163
Λοιπές Υποχρεώσεις	4.018	3.972
Σύνολο	**362.255**	**476.959**

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες (πλην τον δεδουλευμένων τόκων που περιλαμβάνονται στα δεδουλευμένα έξοδα.) και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

15 Πωλήσεις

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Έσοδα από μισθώματα	2.660.052	2.334.031
Έσοδα από διαχείριση	1.090.382	1.116.245
Σύνολο	**3.750.435**	**3.450.276**

Τα έσοδα από διαχείριση αφορούν σε έσοδα από κοινόχρηστα ύψους €499.833 και €644.298 από επανατιμολόγηση ατομικών δαπανών (ΔΕΗ -ΕΥΔΑΠ) ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

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. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

16 Κόστος πωληθέντων

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Αμοιβές και Έξοδα Τρίτων	(537.220)	(529.415)
Παροχές Τρίτων	(759.697)	(714.545)
Σύνολο	**(1.296.916)**	**(1.243.960)**

Οι παροχές τρίτων περιλαμβάνουν κόστος ηλεκτρισμού ύψους €759.696 (2023: €571.778), μέρος του ποσού επανατιμολογείται σύμφωνα με τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων.

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων αφορούν σε εργασίες και έξοδα για το κτήριο και σε έξοδα για φωτισμό, μέρος του ποσού επαναξιολογείται σύμφωνα με τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων. Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων αφορούν σε έξοδα για καθαριότητα, φύλαξη και διαχείριση κοινοχρήστων.

17 Έξοδα Διοίκησης

Τα έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Αμοιβές και Έξοδα σε τρίτους	(161.210)	(148.497)
Αμοιβές ΔΣ	(61.730)	(54.402)
Παροχές σε τρίτους	(31.416)	(57.007)
Φόροι - Τέλη	(201.388)	(200.739)
Διάφορα έξοδα	(16.149)	(15.514)
Σύνολο	**(471.894)**	**(476.160)**

Στο κονδύλι παροχές σε τρίτους το ποσό €29.077 αφορά σε ασφαλιστήρια συμβόλαια (2023: €26.260).

18 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έξοδα		
	01.01.2024-31.12.2024	**01.01.2023-31.12.2023**
Τόκοι, προμήθειες και έξοδα ομολογιακού δανείου	(494.163)	(472.836)
Τόκοι μισθωμάτων	(6.924)	(6.801)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(649.151)	(637.042)
Σύνολο	**(1.150.238)**	**(1.116.679)**

19 Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16.:

Υποχρεώσεις από μισθώσεις με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16	**31.12.2024**	**31.12.2023**
	2024	**2023**
Σύνολο υποχρεώσεων από διακαιώματα χρήσης παγίων που αναγνωρίστηκαν την 1 Ιανουαρίου 2023 με το ΔΠΧΑ 16	16.672.902,38	16.417.029,78
Συν: Υποχρεώσεις από νέες μισθώσεις και αναπροσαρμογή μίσθωσης στην διάρκεια της χρήσης του 2024	414.956,28	248.361,86
Μείον: Μισθώματα που αποπληρώθηκαν στην χρήση του 2024	658.123,61	635.934,58
Συν: Τόκοι από δικαιωματα χρήσης στην χρήση του 2024	655.770,17	643.460,79
Σύνολο υποχρεώσεων από δικαιώματα χρήσης την 31 Δεκεμβρίου2024 με το ΔΠΧΑ 16	**17.085.505,22**	**16.672.917,85**
Οι άνω υποχρεώσεις διακρίνονται βάση τον Ισολογισμό σε:		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	16.668.355,27	16.412.554,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από δικαιώματα χρήσης	417.149,95	260.363,85
	17.085.505,22	**16.672.917,85**

Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2024 κατέχει τα μισθωτικά δικαιώματα, επί του οικοπέδου, έως τον Φεβρουάριο 2052 με μονομερές δικαίωμα επεκτάσεως για 20 έτη. Το οφειλόμενο ενοίκιο αποτελείται από ένα σταθερό ποσό (αναπροσαρμοζόμενο κατ' έτος) και από ένα ποσοστό επί των εισπραττόμενων ενοικίων. Τα παραπάνω μισθωτικά δικαιώματα συμπεριλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα (βλέπε σημείωση 5).

20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Α.Ε. (που εδρεύει στην Αθήνα), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία («Eurobank Holdings») είναι η μητρική εταιρεία της εταιρείας Τράπεζα Eurobank Α.Ε. Το Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) της Eurobank Holdings είναι το ίδιο με το ΔΣ της Τράπεζας, ενώ κάποια μέλη εκ των Βασικών Μελών Διοίκησης (ΒΜΔ) της Τράπεζας παρέχουν υπηρεσίες στην Eurobank Holdings σύμφωνα με τους όρους της σχετικής συμφωνίας μεταξύ των δύο εταιρειών.

Ο Όμιλος Fairfax, ο οποίος κατέχει το 33,29% του συνολικού αριθμού των δικαιωμάτων ψήφου της Eurobank Holdings την 31 Δεκεμβρίου 2024 (31 Δεκεμβρίου 2023: 32,93%), θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Eurobank Holdings. Στις 7 Φεβρουαρίου 2025, η Eurobank Holdings ανακοίνωσε ότι κατόπιν ενημέρωσης από την Fairfax σε συνέχεια της πώλησης 80 εκατομμυρίων μετοχών της, στις 23 Ιανουαρίου 2025, η ίδια κατέχει το 32,89% του συνολικού αριθμού των δικαιωμάτων ψήφου της Eurobank Holdings και συνεχίζει να ασκεί ουσιώδη επιρροή.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική Τράπεζα Eurobank στην οποία διατηρεί καταθέσεις και λαμβάνει διάφορες υπηρεσίες από αυτή στα πλαίσια της συνήθους συναλλακτικής λειτουργίας της.

Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

	01.01.2024-31.12.2024	**01.01.2023-31.12.2023**
Χρηματοικοικομικά έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.)	479.297	458.052
Λοιπά έξοδα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.)	15.000	15.000
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	38.386	36.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Α.Ε.)	1.202.083	1.549.112
Δάνεια		
Μητρικής (Ομολογιακό δάνειο)	10.000.000	11.000.000
Ενοίκια για Λειτουργικές Μισθώσεις		
Μητρική	2.487	2.422

21 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, 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. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2024 το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου να επιβάλλει φόρους μέχρι και το φορολογικό έτος 2018 (συμπεριλαμβανομένου) έχει παρέλθει χρονικά για την Εταιρεία.

Από τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Ν. 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1η Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό.

Η Εταιρεία έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2023. 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.

Για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 όπως και του έτους 2023 έχει εφαρμοστεί ο ισχύων φορολογικός συντελεστής 22%.

22 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Πέρα των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2024 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Πληροφορίες σχετικά με γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού αναφέρονται στην εξής σημείωση:

Σημείωση 20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «HERALD ΕΛΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ 1», καθώς και οι σημειώσεις που τις συνοδεύουν, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της.

Αθήνα, 22 Σεπτεμβρίου.2025

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Οικονομικός Διευθυντής	Ο Λογιστής
Παναγιώτης Πετρολέκας Α.Δ.Τ. ΑΟ 572260	Βασίλειος Καρναβάς Α.Δ.Τ. Α00721299	Νικόλαος Χουντάλας Α.Δ.Τ. Α01817226	Χαρίκλεια Τσαρμακλή Α.Δ.Τ. ΑΚ 753237 Αριθμός αδείας, 0009746 Α' Τάξης