



**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ («ΔΠΧΑ»)**

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2025

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	1
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου.....	10
Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.....	11
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	45
Επεξηγηματική Έκθεση	73
Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου	77
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	86
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	87
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	88
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	90
Σημειώσεις επί της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.....	92
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο	92
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	93
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	94
4. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών	99
4.1 Ενοποίηση θυγατρικών επιχειρήσεων	99
4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο	101
4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές	102
4.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	102
4.5 Χρηματοοικονομικά μέσα	103
4.6 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) κατεχόμενα προς πώληση	107
4.7 Αποθέματα	108
4.8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	108
4.9 Δεσμευμένες Καταθέσεις	109
4.10 Τρέχουσα Φορολογία	109
4.11 Αναβαλλόμενη Φορολογία	109
4.12 Μετοχικό κεφάλαιο και Ίδιες Μετοχές	110
4.13 Προβλέψεις	110
4.14 Μισθώσεις.....	111
4.15 Παροχές σε εργαζομένους	113
4.16 Επιχορηγήσεις	115
4.17 Αναγνώριση εσόδων	115

4.18 Αναγνώριση εξόδων	119
4.19 Διανομή μερίσματος	119
4.20 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	119
4.21 Κέρδη ανά μετοχή	119
4.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	119
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	120
5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	120
5.2 Διαχείριση κεφαλαίου	124
5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	124
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	125
6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	125
6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών	127
7. Πληροφόρηση κατά τομέα	127
8. Επενδύσεις σε ακίνητα	130
9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	134
10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)	136
11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	147
12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	156
13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	159
14. Αποθέματα	164
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	165
16. Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση	165
17. Μετοχικό κεφάλαιο	165
18. Λοιπά αποθεματικά	166
19. Μη ελέγχουσες συμμετοχές	168
20. Δανεισμός	168
21. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	174
22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	176
23. Κύκλος εργασιών	177
24. Εργολαβικό κόστος.....	178
25. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	179
26. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	179
27. Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες.....	179

28. Λοιπά έξοδα.....	180
29. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	181
30. Φόρος εισοδήματος.....	181
31. Αποτελέσματα ανά μετοχή	184
32. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	184
33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	185
34. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	189

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικό θέμα ελέγχου

Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικό θέμα ελέγχου

Αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογη αξία

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και η ανάπτυξή τους αποτελούν την βασική δραστηριότητα του Ομίλου.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε επενδυτικά έργα σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, πολυτελών κατοικιών, εγκαταστάσεις logistics καθώς και μικτών χρήσεων.

Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 4.4 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40 (ΔΛΠ 40).

Σύμφωνα με τη Σημείωση 8 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 ανήλθε σε € 141,8 εκ. (31 Δεκεμβρίου 2023: € 117,1 εκ.), ενώ τα κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε € 11,3 εκ. για την χρήση 2024 (2023: € 19,3 εκ.) και έχουν αναγνωρισθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Ο Όμιλος συμμετέχει επίσης σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες των οποίων τα κύρια περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 438,6 εκ. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024 (31 Δεκεμβρίου 2023: € 220 εκ.) όπως αναλύεται στην Σημείωση 11 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Διοίκηση του Ομίλου χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών, η Διοίκηση του Ομίλου χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Οι μέθοδοι αποτίμησης που έχουν χρησιμοποιηθεί για την επιμέτρηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου στην εύλογη αξία είναι οι παρακάτω:

Η προσέγγιση του ελέγχου έγινε με βάση τον ελεγκτικό κίνδυνο καθώς και την συνδρομή των ελεγκτών των συστατικών μερών του Ομίλου, όπου αυτό κρίθηκε απαραίτητο, και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διενέργεια των ακόλουθων διαδικασιών:

- Κατανοήσαμε της διαδικασίες και αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των δικλίδων ελέγχου που εφαρμόζει ο Όμιλος σχετικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.
- Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των πιστοποιημένων ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η Διοίκηση του Ομίλου.
- Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση ότι τα δεδομένα που παρείχε η Διοίκηση στους πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές (π.χ.: την επιφάνεια των ακινήτων σε τ.μ., τα δεδομένα της μίσθωσης κτλ.) και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2024 είναι σύμφωνα με τα αντίστοιχα συμβολαιογραφικά έγγραφα, συμβάσεις μίσθωσης και λοιπές πληροφορίες απαραίτητες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.
- Αντιπαραβάλαμε και συμφωνήσαμε σε δειγματοληπτική βάση την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα όπως αυτή προκύπτει από τις εκθέσεις αποτίμησης που συντάχθηκαν από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές με την αντίστοιχη εύλογη αξία των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων όπως αυτή εμφανίζεται στα λογιστικά βιβλία του Ομίλου.
- Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών σε θέματα αποτίμησης ακινήτων της εταιρείας μας, αξιολογήσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που εφαρμόστηκαν από τη Διοίκηση του Ομίλου και τους πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές είναι συνεπείς με τις γενικά αποδεκτές τεχνικές αποτίμησης ακινήτων στην αγορά, καθώς και κατά πόσο οι εκτιμήσεις και παραδοχές που

Σημαντικό θέμα ελέγχου
Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικό θέμα ελέγχου
Αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογη αξία

- Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων.
- Μέθοδος εισοδήματος με την προσέγγιση της άμεσης κεφαλαιοποίησης ή/και με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.
- Υπολειμματική μέθοδος.

Οι κυριότερες εκτιμήσεις και παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν περιλαμβάνουν τα παρακάτω:

- παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις.
- εκτιμήσεις του αγοραίου μισθώματος (ERV) για τα κενά μίσθια.
- εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών.
- παραδοχές σχετικές με το κατασκευαστικό κόστος και την περίοδο υλοποίησης των έργων.
- εκτιμήσεις για τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη.

Αξιολογήσαμε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου λαμβάνοντας υπόψη κυρίως αφενός την σημαντικότητα του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αφετέρου την σημαντικότητα του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων σε ακίνητα στα οποία ο Όμιλος συμμετέχει διαμέσου των επενδύσεων σε κοινοπραξίες, την υποκειμενικότητα των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση του Ομίλου, την ευαισθησία των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές καθώς και το αυξημένο ελεγκτικό έργο που απαιτήθηκε.

Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία παρατίθενται στις σημειώσεις 4.4, 6.1(α) και 8 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

χρησιμοποιήθηκαν είναι εύλογες, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

- Επαληθεύσαμε σε δειγματοληπτική βάση την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.
- Αξιολογήσαμε την ορθότητα και την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 4.4, 6.1(α) και 8 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και σε οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες οι οποίες είτε απαιτούνται από ειδικές διατάξεις του νόμου είτε η Εταιρεία ενσωμάτωσε προαιρετικά στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο 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 δύνανται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για την διαμόρφωση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση. Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018, και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 28 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10 Σεπτεμβρίου 2019 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 6 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DX7SOSSEJBS561-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF) και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10^{ης} Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και "block tag"), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) “Εργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης” (εφεξής “ΔΠΑΔ 3000”).

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, καθ’ όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ’ αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DX7SOSSEJBS561-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 3 Απριλίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας

A.M. ΣΟΕΛ 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com/> to learn more.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

**Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου
σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.3556/2007**

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας **DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ** (εφεξής η «Εταιρεία») δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν ειλικρινώς και επακριβώς τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (εφεξής ο «Όμιλος»), σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3556/2007 και τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

(β) Η συνημμένη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει ορθά την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 03.04.2025

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
της Εταιρείας
«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2024**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2024 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την 31.12.2024, και σε συνέχεια αποεπενδύσεων (exits) που πραγματοποίησε ο Όμιλος εντός της κλειόμενης χρήσης σύμφωνα με το επενδυτικό του σχέδιο, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της) περιλάμβανε, 7 επενδυτικά έργα (31.12.2023: 12 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές κυρίως περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, εγκαταστάσεων logistics καθώς και μικτών χρήσεων, συνολικής εύλογης αξίας €141.784.782 (31.12.2023: €167.483.629) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €610.350.278 (31.12.2023: €700.203.064), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 31.12.2024 αφορούν τα εξής:

- Οικόπεδο εκτάσεως περίπου 2.082 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 11.653 τ.μ., στον Δήμο Αθηναίων το οποίο κατέχει η θυγατρική Random M.A.E.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης για το έργο, που προβλέπει την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου σε βιοκλιματικό κτίριο σύγχρονων γραφείων, με σκοπό την εκμίσθωση του. Την 02.02.2024 υπεγράφη προσύμφωνο μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε επώνυμη ελληνική εταιρεία.
- Οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 2.060 τ.μ. μετά των επ' αυτού πέντε κτιρίων του συγκροτήματος κτιρίων, γνωστού ως «MINION» συνολικής επιφάνειας των πέντε κτιρίων περίπου 18.580 τ.μ., στο Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην πλατεία Ομόνοιας, το οποίο κατέχει η θυγατρική Alkanor M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για τα κτίρια Β,Γ,Δ,Ε, εντός του 2024 ολοκληρώθηκε η ανάπτυξη ενός σύγχρονου, βιοκλιματικού συγκροτήματος μικτών χρήσεων (καταστήματα, και γραφεία), το οποίο έχει εκμισθωθεί πλήρως σε επώνυμους χρήστες. Το συγκρότημα στοχεύει σε πιστοποίηση LEED στη βαθμίδα Gold, σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Επίσης, σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο για το

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κτίριο Α, προβλέπεται η ανάπτυξη οικιστικού συγκροτήματος με σκοπό την πώληση ή/και εκμίσθωση τους. Σημειώνεται ότι την 27.02.2025, υπεγράφη η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής εταιρείας «Dorou Residencies M.A.E.», ιδιοκτήτρια του κτηρίου Α, στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης από τη θυγατρική Alkanor M.A.E..

- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.304 τ.μ. στον Δήμο Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Piraeus Regeneration 138 M.A.E.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει την ανέγερση ξενοδοχείου 97 δωματίων συνολικής επιφάνειας περίπου 6.170 τ.μ με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή του.
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.». Ιδιοκτήτρια του ακινήτου είναι η θυγατρική Αγχιάλος Ακίνητα Μ.Α.Ε.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος Logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου, το οποίο θα αποτελεί τον μεγαλύτερο κόμβο Logistics στη Βόρεια Ελλάδα. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης.
- Οικόπεδο με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), συνολικής επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης περίπου 25.211 τ.μ. το οποίο κατέχει η θυγατρική Filma Estate M.A.E.. Την 08.04.2024, η θυγατρική απέκτησε όμορο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 2.699 τ.μ.. Η ανάπτυξη περιλαμβάνει, σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, την αποκατάσταση και επανάχρηση των διατηρητέων κτιρίων καθώς και την ανέγερση δύο νέων κτιρίων, πιστοποιημένων σύμφωνα με το διεθνές αναγνωρισμένο σύστημα αειφόρου ανάπτυξης LEED στη βαθμίδα Gold, και μετέπειτα την εκμίσθωση τους.
- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Ελαιώνα, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε από την θυγατρική IQ Athens M.A.E., την 28.02.2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναπτύσσεται σύγχρονο συγκρότημα μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.
- Τρία οικόπεδα συνολικής επιφάνειας περίπου 304.038 τ.μ, στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας, τα οποία αποκτήθηκαν από τη θυγατρική Dramar M.A.E. στις 09.04.2024.

Επίσης, την 31.12.2024 το συνολικό χαρτοφυλάκιο των κοινοπραγιών στις οποίες συμμετείχε ο Όμιλος περιλάμβανε 6 επενδυτικά έργα (31.12.2023: 8 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, καθώς και μικτών χρήσεων συνολικής εύλογης αξίας €194.102.146 (31.12.2023: €220.002.588) και συνολικής

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €413.344.750 (31.12.2023: €494.660.092), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Βάσει των ανωτέρω, την 31.12.2024 ο συνολικός αριθμός των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM) του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας, των θυγατρικών και των κοινοπραξιών) ανερχόταν σε 13 (31.12.2023: 20) με συνολική εύλογη αξία €335.886.928 (31.12.2023: €387.486.217) και συνολική εκτιμώμενη ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €1.023.695.028 (31.12.2023: €1.194.863.156), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σημειώσεις 10,11 και 16 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο:

Την 30.01.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Pavalia Enterprises Ltd στην πώληση της συμμετοχής (60%) που κατείχε στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε., βλέπετε σχετικά σημείωση 16 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 17.05.2024, η Εταιρεία προέβη στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Ionis A.E., βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 20.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Καλλιγιά Estate M.A.E., βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 22.10.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Gravitousia Ltd στην πώληση της συμμετοχής (65%) που κατείχε στη κοινοπραξία Ουράνια Επενδυτική Α.Ε., βλέπετε σχετικά σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 16.12.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Severdor Ltd και έμμεσα στην θυγατρική Insignio M.A.E., βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 17.12.2024, η Εταιρεία προέβη στην πώληση μέρους της συμμετοχής (49%) που κατείχε στη θυγατρική Metrinwood Ltd, βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 20.12.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Metrinwood Ltd στην πώληση μέρους της συμμετοχής (20%) που κατείχε στη κοινοπραξία P and E Investments A.E., βλέπετε σχετικά σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 20.12.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της κοινοπραξίας P and E Investments A.E. στην αγορά ποσοστού συμμετοχής (65%) της εταιρείας Skyline A.E., βλέπετε σχετικά σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Τα κυριότερα μεγέθη της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023	Μεταβολή (%)
Επενδύσεις σε ακίνητα	141.784.782	117.103.629	21%
Αποθέματα	47.800	50.427.800	(100%)
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	87.061.019	49.300.182	77%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	38.265.299	12.400.507	209%
Δανεισμός	73.844.900	81.472.456	(9%)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	172.609.053	133.632.764	29%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2024

A. Εταιρικά γεγονότα

Την 11.06.2024, πραγματοποιήθηκε η δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών της Εταιρείας σε συνέχεια των από 07.09.2022 και 22.06.2023 αποφάσεων των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και της κατ' εξουσιοδότηση αυτών, με την από 02.04.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, στους Δικαιούχους, με στόχο την επιβράβευση στελεχών και συνεργατών της Εταιρείας για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της και την ενίσχυση της αφοσίωσης και εμπιστοσύνης τους σε αυτή, εξυπηρετώντας παράλληλα λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας. Το κόστος της ανωτέρω δωρεάν διάθεσης των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ανήλθε σε €828.412 (μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη). Οι Δικαιούχοι παρέλαβαν τις μετοχές άνευ χρηματικού ανταλλάγματος και με υποχρέωση διακράτησης έξι (6) μηνών, ήτοι έως την 11.12.2024. Μετά και την προαναφερόμενη διάθεση, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 49.708 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,266% του συνόλου των μετοχών της.

Σημειώνεται πως με την από 13.06.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και δη, εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος κατά παράταση αυτής για δώδεκα (12) επιπλέον μήνες, ήτοι το τελευταίο να έχει διάρκεια είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την ημερομηνία θέσπισής του, δηλαδή από την 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, ήτοι να έχει ημερομηνία λήξης την 22.06.2025. Η Εταιρεία μέχρι την 31.12.2024 δεν είχε προχωρήσει σε απόκτηση Ιδίων μετοχών του ανωτέρω Προγράμματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

B. Αποκτήσεις / Πωλήσεις

Την 10.01.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Citrus M.A.E., προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου έτοιμου προς χρήση (turnkey property) προς την Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου, έναντι συνολικού τιμήματος €15.250.000, το οποίο θα στεγάσει τα νέα γραφεία της τράπεζας στη Δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης.

Την 30.01.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Pavalía Ltd προέβη στην πώληση της συμμετοχής (60%) που κατείχε στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. έναντι τιμήματος €4.061.964, βλέπετε σχετικά σημείωση 16 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 29.03.2024, η θυγατρική Alkanor M.A.E., σε συνέχεια του από 28.12.2023 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά 6 οριζόντιων ιδιοκτησιών επί του κτιρίου Α του τέως ακινήτου «MINION» συνολικής επιφάνειας 129,48 τ.μ έναντι τιμήματος ποσού €360.000, εκ των οποίων ποσό €50.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάση προσυμφώνων έως την 31.12.2023 και ποσό €310.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοράς. Επιπρόσθετα, την 27.09.2024, η θυγατρική Alkanor M.A.E., σε συνέχεια του από 29.03.2024 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά 2 οριζόντιων ιδιοκτησιών επί του κτιρίου Α συνολικής επιφάνειας 37,20 τ.μ έναντι τιμήματος €140.000 το οποίο καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Επίσης, την 28.06.2024 η θυγατρική προχώρησε στην αγορά της τελευταίας οριζόντιας ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 76 τ.μ. του κτιρίου Β του τέως ακινήτου «MINION» έναντι τιμήματος €100.000. Η εξόφληση του τιμήματος πραγματοποιήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοράς. Επιπλέον, στο πλαίσιο της καλύτερης αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του συνόλου του ακινήτου «MINION», η θυγατρική προχώρησε στην τροποποίηση της διάρκειας μίσθωσης δύο εκ των τριών ενεργών συμβάσεων μίσθωσης. Η νέα συμφωνημένη διάρκεια των δύο μισθώσεων ορίζεται πλέον στα 23 έτη από 20 έτη που είχαν οριστεί στις αρχικές συμβάσεις μίσθωσης.

Την 08.04.2024, η θυγατρική Filma M.A.E., σε συνέχεια του από 24.04.2023 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά οικοπέδου, όμορου με τα υφιστάμενα οικοπέδα, συνολικής επιφάνειας περίπου 2.699 τ.μ. στην Δημοτική ενότητα Θεσσαλονίκης. Από το συνολικό τίμημα ύψους €630.000, ποσό €150.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάσει προσυμφώνου έως την 31.12.2023 και ποσό €480.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

Την 09.04.2024, η θυγατρική Dramar M.A.E., σε συνέχεια του από 09.12.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά τριών οικοπέδων συνολικής επιφάνειας περίπου 304.038 τ.μ. στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας. Από το συνολικό τίμημα ύψους €380.000, ποσό €70.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάση προσυμφώνου έως την 31.12.2022 και ποσό €310.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Παράλληλα, την 28.03.2024 υπογράφηκε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο στο οποίο συμφωνήθηκε η παράταση της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου για την αγορά του τέταρτου οικοπέδου, έκτασης 632.226 τ.μ. έως την 30.07.2025.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 30.04.2024, η θυγατρική Ionis A.E., σε συνέχεια του από 05.10.2023 προσυμφώνου προχώρησε στην αγορά πολυώροφο κτιρίου το οποίο βρίσκεται επί των οδών Κοραή αρ. 4 και Σταδίου αρ. 30. στον Δήμο Αθηναίων, έναντι τιμήματος €48.000.000. Την 17.05.2024, ο Όμιλος μέσω της Εταιρείας προέβη στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στην Ionis A.E. έναντι του τιμήματος των €7.110.492, βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 20.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στην Καλλιγιά Estate M.A.E. έναντι του τιμήματος των €3.157.169, βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 22.10.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Gravitousia Ltd στην πώληση της συμμετοχής (65%) που κατείχε στη κοινοπραξία Ουράνια Επενδυτική Α.Ε., έναντι συμβατικού τιμήματος €20.457.808. Το τελικό τίμημα της μεταβίβασης θα υπολογιστεί έως την 15.06.2025 και κατά την 31.12.2024 το τίμημα, βάσει των όρων του συμβολαίου πώλησης, υπολογιζόταν σε €21.492.679, βλέπετε σχετικά σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 16.12.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Severdor Ltd έναντι τιμήματος €32.046.612 , βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 17.12.2024, η Εταιρεία προέβη στην πώληση μέρους της συμμετοχής (49%) που κατείχε στη θυγατρική Metrinwood Ltd έναντι τιμήματος €1.170.365, βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 20.12.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Metrinwood Ltd, στην πώληση μέρους της συμμετοχής (20%) που κατείχε στη κοινοπραξία P and E Investments A.E. έναντι τιμήματος €626.000, βλέπετε σχετικά σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 20.12.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της κοινοπραξίας P and E Investments A.E. στην αγορά ποσοστού συμμετοχής (65%) της εταιρείας Skyline A.E. έναντι τιμήματος €98.729.205, βλέπετε σχετικά σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ο Όμιλος εντός της χρήσης 2024 ολοκλήρωσε τις ως άνω αναφερόμενες πωλήσεις συμμετοχών και πραγματοποίησε συνολικό κέρδος από τις εν λόγω συναλλαγές ποσού €16.575.048. Πιο συγκεκριμένα, στα κονδύλια «Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» περιλαμβάνεται ποσό €1.694.818 που οφείλεται στην επιμέτρηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά τη στιγμή της πώλησης των συμμετοχών των θυγατρικών εταιρειών που τα κατείχαν. Τέλος, στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες» περιλαμβάνεται ποσό €14.880.230 που οφείλεται στην διαφορά μεταξύ του τιμήματος πώλησης των συμμετοχών και της καθαρής θέσης των θυγατρικών και κοινοπραξιών που μεταβιβάστηκαν.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γ. Χρηματοδοτήσεις

Στο πλαίσιο της από 24.11.2023 σύμβασης κοινού ομολογιακού δανείου ύψους έως €106.440.000, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής IQ Athens M.A.E., πραγματοποίησε στις 31.01.2024 την πρώτη έκδοση ομολογιών ποσού €7.440.000, για την ολική αποπληρωμή του υπολοίπου της από 22.06.2023 σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Επίσης, την 04.03.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής IQ Athens M.A.E., προχώρησε στην υπογραφή κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E ποσού έως €10.000.000 με σκοπό τη χρηματοδότηση του εκπιπτόμενου Φ.Π.Α. της κατασκευαστικής περιόδου. Οι εξασφαλίσεις των ανωτέρω ομολογιακών δανείων είναι κοινές και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εγγραφή προσημείωσης στο ακίνητο της θυγατρικής IQ Athens M.A.E., ύψους €163.592.000.

Την 17.05.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Καλλιγιά Estate M.A.E. προχώρησε σε ολοσχερή αποπληρωμή του υπολοίπου της σύμβασης δανείου ύψους €2.000.000 που είχε λάβει μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού, ενόψει της υπογραφής του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της.

Την 24.05.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Alkanor M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Alpha Bank A.E. ποσού έως €28.000.000. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του κόστους ανάπτυξης του έργου της Alkanor M.A.E.. Την 27.06.2024, η θυγατρική προχώρησε στην πρώτη έκδοση ομολογιών, οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους και οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την πλήρη αποπληρωμή και κλείσιμο του από 22.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού €11.000.000 καθώς και της από 10.11.2022 πίστωσης μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €5.000.000, όπως αυτή είχε τροποποιηθεί με την από 03.08.2023 πρόσθετη πράξη. Το νέο ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor 3M + 2,55%. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί μέρους του ακινήτου της Alkanor (κτίρια Β, Γ, Δ, Ε) ύψους €40.690.000, καθώς και ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της. Σημειώνεται πως με την αποπληρωμή των ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων όπως περιγράφονται ανωτέρω, έχουν αρθεί οι εξασφαλίσεις που είχαν εγγραφεί σε ασφάλεια των εν λόγω χρηματοδοτήσεων, με εξαίρεση την προσημείωση υποθήκης επί του ως άνω ακινήτου που είχε εγγραφεί σε ασφάλεια του από 22.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ποσού €14.300.000, της οποίας η άρση δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Την 11.06.2024, η θυγατρική Random M.A.E. προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής ποσού €5.400.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M + 2,6%. Σκοπός του δανείου είναι η αναχρηματοδότηση του υπολοίπου ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού της Alpha Bank ύψους €3.790.000 και η χρηματοδότηση αναγκών κεφαλαίου κίνησης μέχρι την υπογραφή της κύριας χρηματοδότησης του έργου. Την 14.06.2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη εκταμίευση ύψους €5.400.000 με την οποία την 17.06.2024 αποπληρώθηκε το υφιστάμενο δάνειο της Alpha Bank. Την 04.09.2024, η θυγατρική Random M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Τράπεζα Αττικής ποσού έως €13.700.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M + 2,6%. Σκοπός του Ομολογιακού Δανείου είναι η χρηματοδότηση μέρους του κόστους ανάπτυξης του ακινήτου. Την 18.10.2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη έκδοση ομολογιών με το προϊόν της οποίας αποπληρώθηκε πλήρως το υπόλοιπο ύψους €5.400.000 της ενδιάμεσης χρηματοδότησης. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

δανείου περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, εγγραφή προσημείωσης επί του ακινήτου της Random M.A.E. ύψους €16.440.000.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε τη χρήση 2024 σε €28.423.718 από €9.385.708 κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 203%. Παρατίθεται πίνακας με τον κύκλο εργασιών ανά κατηγορία:

	Από 01.01 έως		Μεταβολή (%)
	31.12.2024	31.12.2023	
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.991.618	4.730.267	(58%)
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	3.888.634	3.057.440	27%
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	15.483.342	-	Δ/Υ
Έσοδα από πώληση κατοικιών	4.000.000	-	Δ/Υ
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	1.150.000	1.420.000	(19%)
Έσοδα από μισθώματα	1.690.623	-	Δ/Υ
Λοιπά έσοδα	219.501	178.001	23%
Κύκλος εργασιών	28.423.718	9.385.708	203%

Η αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από κατασκευαστικά έργα και από την πώληση κατοικιών. Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών Hub 204 M.A.E και Citrus M.A.E. προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου έτοιμο προς χρήση (turnkey property) σύμφωνα με τις προδιαγραφές των πελατών, Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (εφεξής «ΤΑΧΔΙΚ») και της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου, αντίστοιχα. Παράλληλα, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης εργολαβίας για την ανακατασκευή του κτιρίου που κατέχει η εταιρεία IOBIS M.A.E. επί της οδού Κοραή 4 και Σταδίου 30, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Τράπεζας Πειραιώς. Επιπλέον, την 01.05.2024, η Εταιρεία και οι θυγατρικές Perdim M.A.E. και Terra Attiva M.A.E. προχώρησαν στην πώληση των ακινήτων που κατείχαν στην Μύκονο έναντι τιμήματος €4.000.000. Τέλος, εντός της χρήσης 2024 οι θυγατρικές του Ομίλου, Insignio M.A.E. και Alkanor M.A.E., παρουσίασαν έσοδα από μισθώματα ύψους €1.690.623.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου για την χρήση 2024 ανήλθε σε €11.308.662 έναντι κέρδους €19.338.963 κατά την προηγούμενη χρήση.

Επιπλέον, ο Όμιλος κατά την χρήση 2024 κατέγραψε κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες ύψους €14.880.230 έναντι €1.840.176 κατά την προηγούμενη χρήση.

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου κατά τη χρήση 2024 ανήλθαν σε €31.713.983 έναντι €13.053.441 κατά την προηγούμενη χρήση. Αν εξαιρεθεί το εργολαβικό κόστος και το κόστος ανέγερσης των κατοικιών στη Μύκονο, τα λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2024 ανήλθαν σε €13.211.846 έναντι €13.053.441 κατά την προηγούμενη χρήση.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πιο αναλυτικά, η αύξηση των λειτουργικών εξόδων του Ομίλου οφείλεται κυρίως α) στο κόστος κατασκευής έργων ποσού €14.462.603 (2023: €0) στο πλαίσιο ανειλημμένων εργολαβικών συμβάσεων (βλ. ανωτέρω) και β) στο κόστος ανέγερσης των κατοικιών στη Μύκονο ύψους €4.039.534 (2023: €0) που πωλήθηκαν εντός της χρήσης 2024.

Επιπρόσθετα τη χρήση 2024, οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου ανήλθαν σε €4.291.778 (2023: €4.058.492), παρουσιάζοντας αύξηση 6%. Μέρος της ανωτέρω αύξησης οφείλεται στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό ποσού €478.320 (μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη).

Τέλος, τα λοιπά έξοδα του Ομίλου της χρήσης 2024 ανήλθαν σε €7.455.589 έναντι €7.486.437 κατά την προηγούμενη χρήση. Στα λοιπά έξοδα του Ομίλου περιλαμβάνεται το κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στους συνεργάτες το οποίο ανήλθε σε ποσό €350.092 (μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη).

Σημειώνουμε ότι οι φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) του Ομίλου κατά τη χρήση 2024 ανήλθαν σε €1.017.411 (2023: €1.043.706), παρουσιάζοντας μείωση κατά 3% λόγω της πώλησης ακινήτων εντός της χρήσης 2023.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου στη χρήση 2024 παρουσίασαν αύξηση 26% και ανήλθαν σε €23.125.673 έναντι €18.379.102 κατά την προηγούμενη χρήση.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου στη χρήση 2024 ανήλθαν σε €3.139.766 έναντι €2.025.629 κατά την προηγούμενη χρήση.

Το μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου για την χρήση 2024 ανήλθε σε €34.471.092 έναντι €551.969 κατά την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση κυρίως οφείλεται στα αποτελέσματα της κοινοπραξίας P and E Investments A.E η οποία απέκτησε ποσοστό συμμετοχής (65%) της εταιρείας Skyline A.E. καθώς και από τα αποτελέσματα της κοινοπραξίας Ουράνια Επενδυτική A.E. έως την στιγμή της πώλησης της..

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου στη χρήση 2024 ανήλθαν σε €54.536.863, παρουσιάζοντας αύξηση 220% (2023: €17.019.455). Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για την χρήση 2024 ανήλθαν σε €51.475.281 έναντι €13.205.065 κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 290%.

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου στη χρήση 2024 που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθαν σε €40.027.337, παρουσιάζοντας αύξηση 135% (2023: €17.019.455). Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για την χρήση 2024 που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθαν σε €36.965.755 έναντι €13.205.065 κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 180%.

Όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, εντός της χρήσης 2024 πραγματοποιήθηκε μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη ποσού €828.412 που αφορούσε στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό και τους συνεργάτες της ως επιβράβευση για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της Εταιρείας. Για την προηγούμενη χρήση υπήρχαν μη επαναλαμβανόμενες δαπάνες ποσού €585.319 που αφορούσαν δαπάνες προώθησης και προβολής του έργου που αναπτύσσει η θυγατρική Filma M.A.E. στην Θεσσαλονίκη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Μη λαμβάνοντας υπόψιν την ανωτέρω μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη ποσού €828.412 για τη χρήση 2024 και ποσού €585.319 για τη χρήση 2023, τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν την χρήση 2024 σε €55.365.275 έναντι €17.604.774 την προηγούμενη χρήση και τα Καθαρά Κέρδη ανήλθαν σε €52.303.693 έναντι €13.790.383 την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση κατά 214% και 279% αντίστοιχα. Επιπρόσθετα, τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για τη χρήση 2024 που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθαν σε €40.855.749 έναντι €17.604.774 κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 132%. Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για την χρήση 2024 που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθαν σε €37.794.166 έναντι €13.790.383 κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 174%. Τα κυριότερα μεγέθη της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Από 01.01 έως		Μεταβολή (%)
	31.12.2024	31.12.2023	
Κύκλος εργασιών	28.423.718	9.385.708	203%
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	11.308.662	19.338.963	(42%)
Λειτουργικά κέρδη	23.125.673	18.379.102	26%
Αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη	23.954.083	18.964.421	26%
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων που αναλογούν σε ιδιοκτήτες μητρικής	40.027.337	17.019.455	135%
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) προ φόρων που αναλογούν σε ιδιοκτήτες μητρικής	40.855.749	17.604.774	132%
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά φόρων που αναλογούν σε ιδιοκτήτες μητρικής	36.965.755	13.205.065	180%
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων που αναλογούν σε ιδιοκτήτες μητρικής	37.794.166	13.790.383	174%

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

Στο πλαίσιο της εφαρμογής των Κατευθυντήριων Γραμμών «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA/2015/1415el) που εφαρμόζονται από την 3η Ιουλίου 2016 η Διοίκηση μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου βάσει των κατωτέρω Εναλλακτικών Δεικτών Μέτρησης Απόδοσης οι οποίοι χρησιμοποιούνται διεθνώς στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Η Διοίκηση αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του Ομίλου ανά τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)

	Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	54.536.863	17.019.455
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	427.568	331.817
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.059.902	1.911.616
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	58.024.333	19.262.888
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	828.412	585.319
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	58.852.745	19.838.207

Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity - ROE):

	Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε ιδιοκτήτες της μητρικής	36.965.755	13.205.065
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων	153.120.909	128.030.900
Return on Equity (ROE)	24%	10%

	Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023
Καθαρά κέρδη	36.965.755	13.205.065
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ¹	828.412	585.319
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά κέρδη	37.794.167	13.790.383
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων	153.120.909	128.030.900
Αναπροσαρμοσμένο ROE	25%	11%

¹ Τα μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ποσού €828.412 της χρήσης 2024 αφορούν στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό και τους συνεργάτες της ως επιβράβευση για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της Εταιρείας. Για την χρήση 2023, τα μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αφορούν σε δαπάνες προώθησης και προβολής του έργου που αναπτύσσει η θυγατρική Filma M.A.E. στην Θεσσαλονίκη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value - NAV):

	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	172.609.053	133.632.764
(Μείον): Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(431.603)	(435.133)
Πλέον: Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8.096.192	6.851.647
Net Asset Value	180.273.642	140.049.278

Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (Net Debt/Total Assets):

	31.12.2024	31.12.2023
Δανεισμός	73.844.900	81.472.456
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(38.265.299)	(12.400.507)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(2.023.850)	(2.023.850)
Καθαρός Δανεισμός (α)	33.555.751	67.048.099
Σύνολο ενεργητικού (β)	299.846.266	259.030.555
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (α/β)	11%	26%

Καθαρός δανεισμός / Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net LTV):

	31.12.2024	31.12.2023
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων ¹	73.078.000	77.314.000
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(38.265.299)	(12.400.507)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(2.023.850)	(2.023.850)
Καθαρός Δανεισμός (α)	32.788.851	62.889.643
Επενδύσεις ² (β)	141.784.782	167.483.629
Net LTV (α/β)	23%	38%

¹ Το ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων αφορά το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανείων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

² Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές:

	31.12.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	141.784.782	117.103.629
Επενδυτικά ακίνητα ταξινομημένα ως αποθέματα	-	50.380.000
Σύνολο	141.784.782	167.483.629

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

A. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) τους.

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

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή οι πολεμικές συρράξεις), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου (βλέπετε σχετικά σημείωση 20 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2024, το ποσό των €41.938.708 (2023: €36.550.970) αφορά τα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E, IQ Athens M.A.E. και Random M.A.E με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας κατά την 31.12.2024, ποσού €10.206.027 είναι σταθερού επιτοκίου.

Αν το επιτόκιο δανεισμού, των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για την χρήση 2024 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €419.387 (31.12.2023: €365.510) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2024 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαστικά τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Να σημειωθεί πως ο Όμιλος δεν έχει χρησιμοποιήσει τα προαναφερθέντα μέσα για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου για τις χρήσεις 2024 και 2023 καθώς δεν έχει κριθεί αναγκαία η χρήση τους. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχοντας ενσωματώσει τη φιλοσοφία των «πράσινων» κτιρίων στον πυρήνα της δραστηριότητάς του, έχει τη δυνατότητα αξιοποίησης πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) για τη χρηματοδότηση των έργων του. Με αυτό το χρηματοδοτικό εργαλείο, σταθερού επιτοκίου, ο Όμιλος αντισταθμίζει εν μέρει τον κίνδυνο της αύξησης των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.

Στη σημείωση 5.1 (γ) των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 δεν κατείχαν χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχουν κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέραν του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από την έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των χρηματικών διαθεσίμων.

Στη σημείωση 5.1.γ. επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές για τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

B. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μείρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31.12.2024 και 31.12.2023.

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	20	73.844.900	81.472.456	23.223.642	19.401.030
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	(38.265.299)	(12.400.507)	(21.028.443)	(1.551.118)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	13	(2.023.850)	(2.023.850)	-	-
Καθαρός δανεισμός		33.555.751	67.048.099	2.195.199	17.849.912
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		172.609.053	133.632.764	189.475.685	146.387.508
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		206.164.803	200.680.863	191.670.884	164.237.420
Δείκτης μόχλευσης		16%	33%	1%	11%

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (ESG)

Η εταιρική υπευθυνότητα και η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκονται στο επίκεντρο όλων των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Ο Όμιλος δεσμεύεται να τηρεί ένα ισχυρό σύνολο βασικών αξιών που καθοδηγούν τις επιχειρηματικές πρακτικές που ακολουθεί και χρησιμεύουν ως κατευθυντήριες αρχές που στηρίζουν τη δέσμευση για βιώσιμες επιχειρηματικές δραστηριότητες, ευθυγραμμίζοντάς την πορεία του με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ) των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs). Ενσωματώνοντας αυτές τις αξίες στις καθημερινές πρακτικές και στη λήψη αποφάσεων, ο Όμιλος προσπαθεί να δημιουργήσει θετικό αντίκτυπο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

στο περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία και να συμβάλλει στην οικοδόμηση ενός καλύτερου μέλλοντος για όλους.

Μέσω της σχολαστικής εφαρμογής πολιτικών, μιας υπεύθυνης διακυβέρνησης, αυστηρών μέτρων συμμόρφωσης και ενδεδειγμένων ελέγχων ο Όμιλος προσπαθεί σταθερά να διατηρεί βέλτιστες πρακτικές που ανταποκρίνονται στις προσδοκίες βιωσιμότητας.

Εταιρικές αξίες

Οι βασικές αξίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της κουλτούρας και των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Ομίλου και της Εταιρείας και αντανakλούν την πεποίθησή του ότι μια υπεύθυνη επιχείρηση αποτελεί συστατικό στοιχείο για την κοινωνική ευημερία και εξέλιξη.

Αριστεία: Ο Όμιλος θέτει τα υψηλότερα πρότυπα ποιότητας και πιστεύει στη συνεχή μάθηση και ανάπτυξη. Η προώθηση των υπηρεσιών πραγματοποιείται δημιουργώντας, διατηρώντας και αναπτύσσοντας συνεργασίες με ηγέτες του κλάδου.

Καινοτομία: Ο Όμιλος παρακολουθεί τις τάσεις του κλάδου, για να εντοπίζει καινοτόμες ιδέες, υποστηρίζοντας τις νέες εξελίξεις στον τομέα που δραστηριοποιείται και υιοθετεί πρωτοβουλίες για την τοποθέτηση του ως ηγέτη στον τομέα των ακινήτων.

Ποιότητα: Ο Όμιλος υλοποιεί έργα που δημιουργούν κοινή αξία για τον πελάτη και την τοπική κοινότητα, θέτοντας τους υψηλότερους στόχους και αξιοποιώντας πλήρως τις δυνατότητές που διαθέτει ώστε να προσφέρει το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα.

Υγεία και Ασφάλεια: Ο Όμιλος δεσμεύεται να διασφαλίζει ασφαλείς συνθήκες εργασίας για όλους τους εργαζόμενους, τους υπεργολάβους και τους συνεργάτες του, ενώ παράλληλα εγγυάται τη συμμόρφωση με τις κανονιστικές διατάξεις. Επιπλέον, ο Όμιλος θέτει αυστηρές πολιτικές και λεπτομερείς διαδικασίες και παρέχει στο προσωπικό συνεχή εκπαίδευση για να διατηρήσει την κουλτούρα μηδενικών ατυχημάτων.

Περιβαλλοντική προστασία και υπευθυνότητα: Ο Όμιλος συμβάλλει σε ένα βιώσιμο μέλλον ενσωματώνοντας περιβαλλοντικά κριτήρια και εστιάζοντας σε υπεύθυνες πρακτικές προμηθειών, χρησιμοποιώντας οικολογικά υλικά κατασκευής και εφαρμόζοντας έξυπνες στρατηγικές δόμησης.

Ασφάλεια πληροφοριών: Ο Όμιλος προστατεύει τις πληροφορίες και τα συστήματα επεξεργασίας δεδομένων, ώστε να διασφαλίζεται το απόρρητο των δεδομένων των πελατών, των προμηθευτών και των εργαζομένων του, σε συμμόρφωση με τις κανονιστικές διατάξεις.

Καταπολέμηση της Διαφθοράς και Δωροδοκίας: Ο Όμιλος προλαμβάνει και αντιμετωπίζει φαινόμενα διαφθοράς και δωροδοκίας, διασφαλίζοντας την ηθική ακεραιότητα και τη διαφάνεια στις συναλλαγές του με πελάτες, προμηθευτές, συνεργάτες και δημόσιες αρχές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG Strategy)

Ο Όμιλος έχει βαθιά και μακροχρόνια δέσμευση στη βιώσιμη ανάπτυξη, λαμβάνοντας αποφασιστικά μέτρα για τον μετασχηματισμό των δραστηριοτήτων του και την επίτευξη ουσιαστικής αλλαγής. Πρωθεί διαρκώς βέλτιστες πρακτικές σε όλο το εύρος των δραστηριοτήτων του και ενθαρρύνει τον κλάδο του real estate να συμβάλει ουσιαστικότερα στη βιωσιμότητα. Σε κάθε του δράση, ο Όμιλος επικεντρώνεται στη δημιουργία αξίας για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη.

Η βιωσιμότητα δεν αποτελεί απλώς τη συμμόρφωση με ένα πρότυπο, αλλά έναν κεντρικό άξονα που καθοδηγεί κάθε πρωτοβουλία του Ομίλου. Η πιστοποίηση κατά το πρότυπο LEED αποτελεί τη βασική προδιαγραφή του Ομίλου, ωστόσο η επιδίωξη είναι η συνεχής βελτίωση της περιβαλλοντικής απόδοσης των έργων και των λειτουργιών του, ξεπερνώντας τις απαιτήσεις των κανονιστικών προτύπων και αφήνοντας ένα θετικό, διαχρονικό αποτύπωμα στο περιβάλλον και τις τοπικές κοινότητες όπου δραστηριοποιείται.

Η στρατηγική του Ομίλου επικεντρώνεται στην αντιμετώπιση των σύγχρονων αναγκών, με ιδιαίτερη έμφαση σε μη χρηματοοικονομικούς δείκτες που συνδέονται άμεσα με τις δραστηριότητές του. Διατηρεί ανοιχτή και διαφανή επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη, παρέχοντας τακτική ενημέρωση για την απόδοση αυτών των δεικτών, αποδεικνύοντας έμπρακτα τη δέσμευσή του σε βιώσιμες πρακτικές.

Βασικοί στόχοι της στρατηγικής του Ομίλου είναι η δημιουργία αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη, η αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής και η ενίσχυση μιας ολιστικής προσέγγισης σε όλους τους στρατηγικούς του πυλώνες. Κομβικό στοιχείο αυτής της στρατηγικής αποτελεί η ενδυνάμωση της κουλτούρας ESG, μέσω της ενσωμάτωσης των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης στις λειτουργίες και την αλυσίδα αξίας του. Για την αποτελεσματική παρακολούθηση και καθοδήγηση της προόδου του, ο Όμιλος έχει θέσει σαφείς στόχους, KPIs και πρωτοβουλίες για κάθε στρατηγικό πυλώνα.

Παράλληλα, ο Όμιλος είναι πλήρως προσηλωμένος στη διατήρηση των υψηλότερων προτύπων του κλάδου. Έχει επενδύσει στην αυστηρή εφαρμογή πολιτικών, σε ένα ισχυρό πλαίσιο διακυβέρνησης και σε απαιτητικά μέτρα συμμόρφωσης, επιδιώκοντας διαρκώς να ξεπερνά τις προσδοκίες βιωσιμότητας και να θέτει νέα πρότυπα για τον κλάδο.

Συνεισφορά στους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης του ΟΗΕ (SDGs)

Σε ευθυγράμμιση με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης του ΟΗΕ (UN SDGs), οι θεμελιώδεις αξίες του Ομίλου αποτελούν τη βάση της δέσμευσής μας για βιώσιμες επιχειρηματικές πρακτικές. Αυτές οι αρχές μας καθοδηγούν και μας εμπνέουν να συμβάλλουμε ενεργά στο παγκόσμιο κίνημα για βιώσιμη ανάπτυξη.

Ενσωματώνοντας αυτές τις αξίες στις καθημερινές μας λειτουργίες και διαδικασίες λήψης αποφάσεων, επιδιώκουμε να δημιουργήσουμε έναν διαρκή και θετικό αντίκτυπο στην κοινωνία και το περιβάλλον. Στόχος μας είναι η παροχή λύσεων που δημιουργούν κοινή αξία, διασφαλίζοντας ότι οι Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης του ΟΗΕ είναι πλήρως ενσωματωμένοι στο οργανωτικό μας πλαίσιο και τις στρατηγικές μας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος συμβάλει στην επίτευξη 9 στόχων βιώσιμης ανάπτυξης (SDGs):

SDG	Συνεισφορά
 Καλή Υγεία και Ευημερία	Σχεδιασμός και ανάπτυξη κτιρίων που προάγουν την ανθρώπινη υγεία και ευημερία.
 Προσιτή και Καθαρή Ενέργεια	Ενεργειακά αποδοτικά κτίρια μέσω έξυπνων τεχνολογικών λύσεων, με στόχο την ελαχιστοποίηση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.
 Αξιοπρεπής Εργασία και Οικονομική Ανάπτυξη	Συνεισφορά στην τοπική οικονομία παρέχοντας άμεσες και έμμεσες ευκαιρίες απασχόλησης.
 Βιομηχανία, Καινοτομία και Υποδομές	Εφαρμογή καινοτόμων τεχνολογιών που μεγιστοποιούν τη βιωσιμότητα και ανθεκτικότητα των κτιρίων.
 Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες	• Ανάπτυξη "πράσινων" και βιώσιμων κτιρίων. • Αναβίωση γειτονιών και δημοσίων χώρων / αστική αναγέννηση.
 Υπεύθυνη Κατανάλωση και Παραγωγή	• Κατασκευή με οικολογικά φιλικά υλικά. • Υπεύθυνες πρακτικές διαχείρισης αποβλήτων.
 Δράση για το Κλίμα	• Αύξηση της ανθεκτικότητας των κτιρίων στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. • Χρήση υλικών κατασκευής με χαμηλές εκπομπές άνθρακα και συστημάτων λειτουργίας με χαμηλό αποτύπωμα άνθρακα.
 Ζωή στη Στεριά	Ενίσχυση της αστικής βιοποικιλότητας μέσω της ανάπτυξης κτιρίων με πράσινες στέγες και κήπους επικοινωνιαστών.
 Συνεργασίες για τους Στόχους	Συμμετοχή σε πρωτοβουλίες του κλάδου για την προώθηση της ατζέντας βιώσιμης ανάπτυξης.

Επιχειρηματικό Μοντέλο

Η επενδυτική και λειτουργική προσέγγιση του Ομίλου έχει σχεδιαστεί κατά τέτοιο τρόπο ώστε να δημιουργεί αξία με τον πλέον αποτελεσματικό τρόπο και συνίσταται σε μια διαδικασία 5 βημάτων:

1. ΑΓΟΡΑ – Σαφή Επενδυτικά Κριτήρια:

- Απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων (π.χ. οικοπεδικές/γηπεδικές εκτάσεις ή/και κτίρια προς αξιοποίηση)
- Πολεοδομικός έλεγχος
- Αξιολόγηση χρηματοδοτικής βιωσιμότητας
- Νομική και τεχνική διαδικασία δέουσας επιμέλειας
- Διαπραγματεύσεις και συμφωνία αγοράς

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ Αδειοδότηση και προετοιμασία εμπορικής χρήσης
 - Βασικό επιχειρηματικό σχέδιο και σχεδιασμός ιδέας
 - Αναλυτικό επιχειρηματικό σχέδιο
 - Εξασφάλιση μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης σε επίπεδο έργου
3. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΕΡΓΟΥ Διάρκεια 24-48 μηνών:
 - Άδεια δόμησης
 - Εμπορικές διαπραγματεύσεις με πιθανούς αγοραστές του επενδυτικού ακινήτου
 - Σύναψη σύμβασης/συμβάσεων κατασκευής με αναγνωρισμένες εργοληπτικές επιχειρήσεις
4. ΣΥΜΦΩΝΙΕΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
 - Υπογραφή προσυμφώνων / συμβάσεων μίσθωσης με κύριους μισθωτές υψηλής αναγνωρισιμότητας
 - Μεγιστοποίηση της αξίας του επενδυτικού ακινήτου μέσω διασφάλισης ελκυστικών επενδυτικών όρων
5. ΑΠΟΕΠΕΝΔΥΣΗ
 - Κατά κανόνα μέσω της πώλησης της εταιρείας ειδικού σκοπού (SPV) που κατέχει το επενδυτικό ακίνητο και φέρει τον δανεισμό.
 - Σε θεσμικούς κυρίως επενδυτές, βάσει προσυμφώνων που υπογράφονται κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.
 - Έναντι αποδόσεων που δημιουργούν προστιθέμενη αξία.

Υπεύθυνη και ηθική εφοδιαστική αλυσίδα

Ο Όμιλος δεσμεύεται να αναπτύσσει και να διατηρεί μια υπεύθυνη αλυσίδα εφοδιασμού, η οποία δίνει προτεραιότητα στη βιωσιμότητα και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας. Εφαρμόζονται ολοκληρωμένα κριτήρια επιλογής, αυστηρές διαδικασίες αξιολόγησης, έλεγχοι συμμόρφωσης και ψηφιακά εργαλεία, ώστε οι πρακτικές προμηθειών να ευθυγραμμίζονται με αυτές τις αρχές.

Οι ισχυρές και συνεργατικές σχέσεις με τους προμηθευτές αποτελούν βασικό στοιχείο της προσέγγισής του Ομίλου. Για την υποστήριξη αυτής της στρατηγικής, ο Όμιλος έχει θεσπίσει σαφείς μηχανισμούς για την αποτελεσματική διαχείριση προμηθευτών, συμπεριλαμβανομένης μιας δομημένης διαδικασίας προμηθειών και ενός ετήσιου συστήματος αξιολόγησης. Αυτές οι διαδικασίες είναι απαραίτητες για τη διασφάλιση ότι οι συνεργάτες της αλυσίδας εφοδιασμού πληρούν τα υψηλά πρότυπα βιωσιμότητας, ηθικής συμπεριφοράς και απόδοσης που απαιτούνται στο πλαίσιο των συνεχιζόμενων δεσμεύσεων ESG του Ομίλου.

Συμμετοχή Ενδιαφερόμενων Μερών

Η ενεργή συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών αποτελεί βασικό πυλώνα της στρατηγικής του Ομίλου, επιτρέποντας την έγκαιρη και αποτελεσματική αντιμετώπιση των προσδοκιών, αναγκών και ανησυχιών όλων των σχετικών πλευρών. Αυτή η προσέγγιση συμβάλλει στην ανάπτυξη ισχυρών σχέσεων, στην ενίσχυση της εμπιστοσύνης και στην αποφυγή πιθανών συγκρούσεων που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε δυσαρέσκεια ή αντίσταση στην αλλαγή. Η τακτική και δομημένη επικοινωνία αποτελεί τη βάση για τη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συλλογή πολύτιμων πληροφοριών και ανατροφοδότησης από τα ενδιαφερόμενα μέρη, διασφαλίζοντας ότι ο Όμιλος επικεντρώνεται σε ζητήματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία για κάθε ομάδα.

Ο Όμιλος αξιολογεί συστηματικά τον αντίκτυπο των ESG θεμάτων στα ενδιαφερόμενα μέρη του και, μέσω ουσιαστικού διαλόγου, προσαρμόζει τη στρατηγική βιωσιμότητάς του ώστε να ανταποκρίνεται στις μεταβαλλόμενες ανάγκες και προσδοκίες τους.

Η προσέγγιση του Ομίλου στη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών είναι ολιστική και πολυδιάστατη, καλύπτοντας τη χαρτογράφηση, την ανάλυση, τον σχεδιασμό, την επικοινωνία, την οικοδόμηση σχέσεων, τη συμμετοχή, τη συλλογή ανατροφοδότησης και τη δημοσιοποίηση αποτελεσμάτων. Αυτή η ολοκληρωμένη στρατηγική διαδραματίζει κρίσιμο ρόλο στον στρατηγικό σχεδιασμό, καθώς η ενεργή εμπλοκή των ενδιαφερόμενων μερών είναι απαραίτητη για την ευθυγράμμιση των επιχειρηματικών στόχων με τις προσδοκίες τους.

Η δέσμευση του Ομίλου στη συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών βασίζεται στην ανοιχτή και συνεχή επικοινωνία, την ενεργή ακρόαση και τη συνεργασία, εξασφαλίζοντας ότι οι σχέσεις οικοδομούνται πάνω σε αμοιβαία εμπιστοσύνη, διαφάνεια, σεβασμό και ακεραιότητα.

Οι βασικές ομάδες ενδιαφερόμενων μερών που έχουν αναγνωριστεί από τον Όμιλο και οι οποίες δύναται να επηρεάζουν ή/και επηρεάζονται από τις δραστηριότητές της, άμεσα ή έμμεσα, θετικά ή αρνητικά, είναι οι παρακάτω:

- Μέτοχοι και Επενδυτές
- Εργαζόμενοι και συνεργάτες
- Μισθωτές και Πελάτες
- Εργολάβοι, Προμηθευτές και Επιχειρηματικοί Εταίροι
- Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι, Τεχνικοί Σύμβουλοι και Μελετητές-Σχεδιαστές
- Κυβερνητικές και Ρυθμιστικές Αρχές, Τοπική Αυτοδιοίκηση
- Τοπικές κοινωνίες, Δημοτικές Αρχές και Μη Κυβερνητικές Οργανώσεις (ΜΚΟ)
- Οίκοι Αξιολόγησης, Τράπεζες και Χρηματοπιστωτικά Ιδρύματα
- Διαμορφωτές της Κοινής Γνώμης και Ακαδημαϊκή Κοινότητα

Βασικά μέσα επικοινωνίας της Εταιρείας περιλαμβάνουν δελτία τύπου, δημοσιεύσεις, επίσημες ανακοινώσεις, καθώς και οικονομικούς και μη χρηματοοικονομικούς απολογισμούς, τα οποία διατίθενται μέσω του επίσημου ιστότοπού της (www.dimand.gr). Παράλληλα, για την άμεση ανταπόκριση και αλληλεπίδραση με τα ενδιαφερόμενα μέρη, πραγματοποιούνται συναντήσεις, συνέδρια, ημερίδες και στοχευμένες συζητήσεις, όποτε κρίνεται απαραίτητο. Επιπλέον, η συμμετοχή σε εκδηλώσεις που διοργανώνονται από ρυθμιστικούς, θεσμικούς και άλλους φορείς παρέχει πολύτιμες ευκαιρίες επικοινωνίας και ανταλλαγής απόψεων με τις ομάδες ενδιαφερομένων μερών.

Αξιολόγηση ουσιαστικών θεμάτων

Ο Όμιλος πραγματοποιεί ανάλυση και αξιολόγηση των ουσιαστικών θεμάτων του που ευθυγραμμίζονται με τους πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει τον εντοπισμό και την αξιολόγηση θεμάτων μεγάλης σημασίας σε σχέση με τις ανάγκες και τις προσδοκίες των ενδιαφερόμενων μερών του.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπλέον, κατά τη διάρκεια της αξιολόγησής, εξετάζει τον αντίκτυπο των δραστηριοτήτων του Ομίλου στην κοινωνία, το περιβάλλον και την οικονομία. Η αξιολόγηση, με γνώμονα τα Global Reporting Initiative (GRI) Standards, διαδραματίζει κρίσιμο ρόλο στη διαμόρφωση του ετήσιου σχεδίου δράσης του Ομίλου και στην ανάπτυξη του περιεχομένου της ετήσιας Έκθεσης Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα ουσιαστικά θέματα για τον Όμιλο:

Περιβάλλον	
1	Βιώσιμη ανάπτυξη κτιρίων
2	Ενεργειακή απόδοση και απανθρακοποίηση
3	Μείωση και διαχείριση αποβλήτων
4	Αποδοτική χρήση των πόρων
5	Προστασία και διατήρηση του οικοσυστήματος
Κοινωνία	
6	Υγεία και ασφάλεια
7	Διαφορετικότητα, ισοτιμία και συμπερίληψη
8	Ικανοποίηση, ανάπτυξη και ευημερία των ανθρώπων
9	Συμπεριληπτικές και βιώσιμες κοινότητες
10	Ικανοποίηση και αφοσίωση μισθωτών
11	Υπεύθυνες προμήθειες
Διακυβέρνηση	
12	Επιχειρηματική δεοντολογία και διαφάνεια
13	Αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων
14	Κυβερνοασφάλεια και προστασία δεδομένων

Ε – Περιβαλλοντικά Ζητήματα

- Πράσινα Κτίρια

Από το 2009, ο Όμιλος διαμορφώνει το ήθος της βιώσιμης ζωής, ενσωματώνοντας τη φιλοσοφία των «πράσινων» βιώσιμων κτιρίων στην καρδιά των δραστηριοτήτων του. Ο Όμιλος ειδικεύεται σε πρωτοποριακά βιοκλιματικά κτίρια γραφείων, εμβληματικές αστικές αναπλάσεις, μοναδικά έργα μικτής χρήσης και σύγχρονες ιδιωτικές αθλητικές εγκαταστάσεις.

Ο Όμιλος είναι πρωτοπόρος στην εγχώρια αγορά και διαθέτει αποδεδειγμένο ιστορικό στην ανάπτυξη πράσινων/αιφόρων κτιρίων. Ο βασικός σκοπός του είναι η διασφάλιση των αρτιότερων προτύπων περιβαλλοντολογικής κάλυψης για τα κτίρια που αναπτύσσει, υλοποιώντας ακίνητα υψηλής ενεργειακής απόδοσης προσαρμοσμένων στις ανάγκες και τη στρατηγική βιωσιμότητας των σύγχρονων επιχειρήσεων.

Στοιχεία που ξεχωρίζουν είναι η αυξημένη ενεργειακή εξοικονόμηση, η ενσωμάτωση βιοκλιματικών στοιχείων, η προσθήκη πράσινων επιφανειών με φυτά της Μεσογείου στον περιβάλλοντα χώρο, η κατασκευή εξωτερικών επιφανειών για πεζούς και ποδήλατα, η άριστη σύνδεση με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, οι θέσεις στάθμευσης με σημεία φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων καθώς και η κατασκευή δεξαμενής ομβρίων για την μείωση της κατανάλωσης πόσιμου νερού.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπλέον, ο Όμιλος διασφαλίζει ότι όλα τα έργα του είναι πιστοποιημένα με περιβαλλοντικά πρότυπα, και έχουν επιτύχει κατ' ελάχιστον πιστοποίηση LEED Gold, με το χαρτοφυλάκιο του να περιλαμβάνει τέσσερα (4) έργα LEED Platinum, τρία (3) για υπηρεσίες ανάπτυξης έργου και ένα (1) μέσω υπηρεσιών διαχείρισης έργων. Ο Όμιλος υπήρξε πρωτοπόρος στην ανάπτυξη πιστοποιημένων πράσινων κτιριακών έργων, με την ανάπτυξη του πρώτου κτιρίου LEED στην Ελλάδα το 2013 (κτιριακό συγκρότημα KARELA OFFICE PARK), επίτευγμα ιδιαίτερα καινοτόμο για την εποχή εκείνη (πηγή: <https://www.usgbc.org/projects/karela-office-park>). Η αυξημένη δραστηριότητα του Ομίλου σε πιστοποιημένα πράσινα κτίρια είναι εμφανής στην επίσημη ιστοσελίδα του U.S. Green Building Council («USGBC»), ο οποίος αποτελεί τον επίσημο φορέα πιστοποίησης LEED (Leadership in Energy and Environmental Design).

Πιο συγκεκριμένα, με βάση τα επίσημα στοιχεία του USGBC την 11.03.2025 υπάρχουν πενήντα πέντε (55) πιστοποιημένα κτίρια στην Ελλάδα στην κατηγορία LEED Building Design and Construction_LEED BD+C, εκ των οποίων δεκαπέντε (15) έχουν αναπτυχθεί από τον Όμιλο, δύο (2) έχουν κατασκευαστεί από τον Όμιλο, ενώ σε τρία (3) ο Όμιλος παρείχε υπηρεσίες διαχείρισης έργου. Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι ο Όμιλος έχει δραστηριοποιηθεί στην ανάπτυξη του 36% των εγχώριων πιστοποιημένων έργων (των παραπάνω κατηγοριών).

Στον σχεδιασμό και την κατασκευή των κτιρίων, λαμβάνονται υπόψιν οι καιρικές συνθήκες και το περιβάλλον έτσι ώστε να έχουν υψηλή ανθεκτικότητα και προσαρμοστικότητα στις μεταβαλλόμενες συνθήκες. Με ιδιαίτερη έμφαση στην εξοικονόμηση ενέργειας και νερού, ο σχεδιασμός ενσωματώνει υλικά φιλικά προς το περιβάλλον και δίνει προτεραιότητα στην ενίσχυση της υγείας και στην ευημερία των χρηστών. Ο στόχος είναι η επίτευξη βέλτιστων συνθηκών, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά, με σεβασμό στο περιβάλλον και την ευρύτερη περιοχή.

Βασικές δράσεις για τη διασφάλιση αιφόρων κτιρίων, αποτελούν η βέλτιστη χρήση του φυσικού φωτός κατά τη διάρκεια της ημέρας μέσω ειδικών ανιχνευτών φωτεινότητας και παρουσίας, η εξοικονόμηση ενέργειας μέσω ενεργειακής μοντελοποίησης, υψηλής θερμομόνωσης και εγκατάστασης αποδοτικών συστημάτων, η χρήση του βρόχινου νερού για άρδευση, η ενσωμάτωση αυξημένης ποσότητας περιβαλλοντικά φιλικών υλικών.

- **Διαχείριση ενέργειας και εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα**

Ο Όμιλος επιθυμώντας να διατηρήσει υγιείς περιβαλλοντικές πρακτικές, εστιάζει στην αποδοτική χρήση της ενέργειας για να μειώσει τα επίπεδα κατανάλωσης. Η αποδοτική χρήση της ενέργειας επιτυγχάνεται μέσω της βελτιστοποίησης των διαδικασιών, της υιοθέτησης καινοτόμων τεχνολογιών και της ευαισθητοποίησης των χρηστών των κτιρίων του.

Η αυξανόμενη παρουσία του κινδύνου της κλιματικής αλλαγής στον κλάδο γίνεται ολοένα και πιο εμφανής και οι επιπτώσεις της αποτελούν σημαντική απειλή, τόσο για το περιβάλλον, όσο και για την ανθρώπινη υγεία. Ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση του αποτυπώματος άνθρακα με τη βελτιστοποίηση του κύκλου ζωής όλων των έργων, από τον σχεδιασμό έως την κατασκευή και την λειτουργία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Κυκλική Οικονομία

Απόβλητα, λύματα και νερό

Στον Όμιλο αναλαμβάνουμε δράση για να επιτύχουμε τη μείωση της ποσότητας των αποβλήτων που παράγονται στα γραφεία εστιάζοντας στη μείωση της ποσότητας χαρτιού, ηλεκτρικών συσκευών, πλαστικών και μπαταριών που καταναλώνονται. Επίσης, στην εκπόνηση των έργων μας έχουμε επιτύχει υψηλή εκτροπή του συνόλου των οικοδομικών απορριμμάτων από χώρους υγειονομικής ταφής. Επιπροσθέτως, ο Όμιλος υλοποιεί δράσεις σχετικά με την μείωση της χρήσης νερού σε εξωτερικούς χώρους με την εφαρμογή έξυπνων συστημάτων άρδευσης, συλλογής όμβριων υδάτων και επιλογής ενδημικών φυτών.

Υλικά και Εφοδιαστική Αλυσίδα

Ο Όμιλος δεσμεύεται να δημιουργεί και να διατηρεί μια υπεύθυνη εφοδιαστική αλυσίδα που προτεραιοποιεί τη βιωσιμότητα και τη δημιουργία μακροχρόνιας αξίας. Εφαρμόζουμε εκτενή κριτήρια επιλογής, αυστηρές διαδικασίες αξιολόγησης, ελέγχους συμμόρφωσης και ψηφιακά εργαλεία για να διασφαλίσουμε ότι οι πρακτικές προμήθειας μας ευθυγραμμίζονται με αυτές τις αρχές.

Ισχυρές και συνεργατικές σχέσεις με τους προμηθευτές είναι ουσιαστικής σημασίας για την προσέγγισή μας. Για να το υποστηρίξουμε αυτό, ο Όμιλος έχει δημιουργήσει σαφείς μηχανισμούς για αποτελεσματική διαχείριση των προμηθευτών, συμπεριλαμβανομένης μιας δομημένης διαδικασίας προμηθειών και ενός ετήσιου συστήματος αξιολόγησης. Αυτές οι διαδικασίες είναι θεμελιώδεις για να διασφαλίσουμε ότι οι συνεργάτες στην αλυσίδα εφοδιασμού μας πληρούν τα υψηλά πρότυπα βιωσιμότητας, ηθικής συμπεριφοράς και απόδοσης που απαιτούνται για τις συνεχιζόμενες δεσμεύσεις μας στον τομέα του ESG.

- Ως εκ τούτου, τη χρήση 2024, το 51% των προμηθευτών με τους οποίους συνεργάστηκε ο Όμιλος (25 από 49 συνολικούς προμηθευτές), αξιολογήθηκαν με βάση τα κριτήρια Περιβαλλοντικά, Κοινωνικά και Διακυβέρνησης (ESG).

Προστασία βιοποικιλότητας και βιότοπων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει ότι η ευημερία των μελλοντικών γενεών εξαρτάται από τα αγαθά της φύσης και για αυτό εκτιμάει και σέβεται οτιδήποτε αυτή μας προσφέρει στοχεύοντας στην βιώσιμη ανάπτυξη. Ως εκ τούτου, τα χαρακτηριστικά της βιοποικιλότητας λαμβάνονται υπόψη σε όλες τις διαδικασίες σχεδιασμού και ανάπτυξης των έργων της. Ταυτόχρονα, αναγνωρίζει το εύρος, τους κινδύνους και τις επιπτώσεις που έχουν οι επιχειρησιακές δραστηριότητες, τα προϊόντα και οι υπηρεσίες στη βιοποικιλότητα και ενσωματώνει πράσινα χαρακτηριστικά στα έργα της για να πετύχει αύξηση της βιοποικιλότητας και να δημιουργήσει ένα περιβάλλον διαβίωσης και εργασίας που ωφελεί την ευρύτερη κοινότητα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Taxonomy

Οι υπόχρεες σε γνωστοποίηση των πληροφοριών του άρθρου 8 του Κανονισμού Taxonomy εταιρείες, είναι αυτές που υπόκεινται σε υποχρέωση δημοσίευσης μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με το άρθρο 19α ή με το άρθρο 29α της οδηγίας 2013/34/ΕΕ.

Σύμφωνα με τα άρθρα 151 και 154 του νόμου περί Ανωνύμων Εταιριών (ν. 4548/2018), η υποχρέωση για τη γνωστοποίηση των πληροφοριών του άρθρου 8 του Κανονισμού Taxonomy αφορά: α) τις μεγάλες ανώνυμες εταιρείες ή τις μητρικές ανώνυμες εταιρείες μεγάλου ομίλου οι οποίες αποτελούν οντότητες δημόσιου ενδιαφέροντος και β) υπερβαίνουν το μέσο αριθμό των πεντακοσίων (500) εργαζομένων κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους και το σύνολο του ενεργητικού τους υπερβαίνει τα €20εκατ., ή οι συνολικές καθαρές πωλήσεις τους υπερβαίνουν τα €40εκατ. κατά την ημερομηνία κλεισίματος της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τους.

Καθώς ο Όμιλος, κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023 δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις που αναφέρονται ανωτέρω δεν υποχρεούται στην γνωστοποίηση πληροφοριών στο πλαίσιο της Ταξινόμιας ΕΕ.

Εντός του 2024, ο Όμιλος δημοσιοποίησε τον Απολογισμό Περιβάλλοντος Κοινωνίας και Διακυβέρνησης (ESG) για την περίοδο από 01.01.2023 έως 31.12.2023. Ο απολογισμός έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Global Reporting Initiative (GRI) Standards και έχει ευθυγραμμιστεί με τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ATHEX) και τον Οδηγό Αναφοράς του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Για την περίοδο 1.1.2024 έως 31.12.2024, ο Απολογισμός Περιβάλλοντος Κοινωνίας και Διακυβέρνησης (ESG) αναμένεται να δημοσιοποιηθεί εντός της χρήσης 2025.

Τέλος, επισημαίνεται πως τον Δεκέμβριο του 2022 οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τον Ιούλιο του 2022, συμπεριλαμβάνονται στον δείκτη ATHEX ESG (ATHEX ESG Index), ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν τις πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

S – Εργασιακά και Κοινωνικά Θέματα

Ο Όμιλος και ειδικότερα η Εταιρεία με την οποία κατά κύριο λόγο συμβάλλεται το ανθρώπινο δυναμικό του Ομίλου δίνει έμφαση στην αξία του ανθρώπινου δυναμικού και στην συνεχή βελτίωσή του σε όλους τους τομείς. Η δέσμευσή του Ομίλου στη βιώσιμη ανάπτυξη βασίζεται στη συμμετοχή και την εξέλιξη των εργαζομένων και συνεργατών, οι οποίοι συνεργάζονται για την υλοποίηση του βασικού στρατηγικού του οράματος: τη δημιουργία καλύτερων πόλεων.

Στόχος του Ομίλου είναι η ανάπτυξη και διατήρηση ενός υψηλά καταρτισμένου, αφοσιωμένου και πολυσύνθετου ανθρώπινου δυναμικού, ικανό να προάγει τη βιώσιμη ανάπτυξη και την εταιρική πρόοδο.

Η προσέγγισή βασίζεται στην καλλιέργεια ισχυρών διαπροσωπικών σχέσεων, τη διαρκή μάθηση και την επαγγελματική και προσωπική ανάπτυξη. Στον κλάδο του real estate, η σημασία του σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, της παροχής ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, καθώς και της προώθησης της διαφορετικότητας και της συμπερίληψης, είναι αδιαμφισβήτητη. Για τον Όμιλο, οι αξίες

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αυτές είναι απαραίτητες όχι μόνο για την οικοδόμηση επιτυχημένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, αλλά και για τη διαμόρφωση ισχυρότερων και πιο ζωντανών κοινοτήτων.

Μέσα από συνεχείς πρωτοβουλίες για την αντιμετώπιση υπαρκτών ή δυνητικών προκλήσεων, ο Όμιλος ακολουθεί ένα ισχυρό και καλά δομημένο πλαίσιο για την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την ενσωμάτωση της διαφορετικότητας και της συμπερίληψης στην εταιρική του κουλτούρα.

Ανθρώπινο Δυναμικό

Ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2024, απασχολούσε 71 εργαζομένους από τους οποίους το 61% ήταν άνδρες, και το 39% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2023: 62 εργαζόμενοι από τους οποίους το 58% ήταν άνδρες και το 42% ήταν γυναίκες).

Αντίστοιχα, η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2024 απασχολούσε 63 εργαζομένους από τους οποίους το 57% ήταν άνδρες και το 43% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2023: 55 εργαζόμενοι από τους οποίους το 55% ήταν άνδρες και το 45% ήταν γυναίκες).

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας με την κατηγοριοποίηση του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ανάλογα με το φύλο και την ηλικία των εργαζομένων για την 31.12.2024 και 31.12.2023.

2024					
Όμιλος					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	6	6	12	50%	50%
από 31 έως 40	10	9	19	53%	47%
Από 41 έως 50	16	10	26	62%	38%
50 και άνω	11	3	14	79%	21%
Σύνολο	43	28	71	61%	39%

2023					
Όμιλος					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	6	6	12	50%	50%
από 31 έως 40	11	9	20	55%	45%
Από 41 έως 50	11	8	19	58%	42%
50 και άνω	8	3	11	73%	27%
Σύνολο	36	26	62	58%	42%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2024					
Εταιρεία					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	3	6	9	33%	67%
από 31 έως 40	9	8	17	53%	47%
Από 41 έως 50	15	10	25	60%	40%
50 και άνω	9	3	12	75%	25%
Σύνολο	36	27	63	57%	43%

2023					
Εταιρεία					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	3	6	9	33%	67%
από 31 έως 40	10	8	18	56%	44%
Από 41 έως 50	11	8	19	58%	42%
50 και άνω	6	3	9	67%	33%
Σύνολο	30	25	55	55%	45%

Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 10 μέλη εκ των οποίων το 60% ήταν άνδρες ενώ το 40% γυναίκες επιβεβαιώνοντας την πολιτική μη διακρίσεων και ίσων ευκαιριών ανεξαρτήτως φύλλου που υιοθετείται από τον Όμιλο.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ως προτεραιότητες τους να προσελκύουν και να διατηρούν ανθρώπινο δυναμικό που χαρακτηρίζεται από ακεραιότητα και επαγγελματισμό προσφέροντας του ίσες ευκαιρίες τόσο σε επίπεδο αμοιβών όσο και ευκαιριών ανέλιξης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ενδιαφέρεται για την ανάπτυξη των εργαζομένων και ως εκ τούτου υποστηρίζει την επιμόρφωση των εργαζομένων μέσω εξωτερικών εκπαιδευτικών φορέων, στο πλαίσιο του αντικειμένου του και των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων.

Υγεία και ασφάλεια στην εργασία

Ο Όμιλος και η Εταιρεία με απώτερο στόχο την αποτελεσματική αντιμετώπιση των κινδύνων στην εργασία και τα μηδενικά ατυχήματα, τη διαχείριση των θεμάτων υγείας και ασφάλειας, βασίζονται στην αρχή της πρόληψης και είναι σε πλήρη συμμόρφωση με το τρέχον νομοθετικό πλαίσιο.

Η Εταιρεία, ως ηγέτιδα στον κλάδο του real estate, δεσμεύεται να παρέχει στους εργαζομένους και το προσωπικό των υπεργολάβων της ένα ασφαλές και προστατευμένο εργασιακό περιβάλλον, απαλλαγμένο από φυσικούς κινδύνους και απειλές ασφαλείας σε όλες τις δραστηριότητές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ακολουθεί μια προσέγγιση μηδενικών ατυχημάτων, με στόχο την εξάλειψη όλων των τύπων ατυχημάτων, τραυματισμών και περιστατικών στον χώρο εργασίας. Αυτή η στρατηγική βασίζεται στην αρχή ότι κάθε εργασιακό συμβάν, ανεξάρτητα από τη σοβαρότητά του, μπορεί και πρέπει να προλαμβάνεται.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η αταλάντευτη δέσμευσή του Ομίλου στην προτεραιοποίηση της υγείας, της ασφάλειας και της ευημερίας στον χώρο εργασίας δεν αποτελεί απλώς μια διακήρυξη, αλλά μια καθημερινή πρακτική.

Τη χρήση 2024, η Εταιρεία πέτυχε τη διαπίστευση WELL Health-Safety Rating for Facility Operations and Management, αποτελώντας μια από τις πρώτες ελληνικές εταιρείες που έλαβαν αυτή τη σημαντική αναγνώριση.

Αυτή η πιστοποίηση, που απονέμεται από το International WELL Building Institute (IWBI), επιβεβαιώνει τις συστηματικές προσπάθειες του Ομίλου να δημιουργήσει ένα εργασιακό περιβάλλον που ανταποκρίνεται στα υψηλότερα πρότυπα υγείας και ασφάλειας.

Κοινωνικές δράσεις

Η δέσμευση του Ομίλου για κοινωνική προσφορά και αλληλεγγύη αποτυπώνεται πρωτίστως στα ίδια τα έργα που υλοποιεί. Ο σχεδιασμός και η ανάπτυξη των έργων του συχνά λειτουργούν ως καταλύτες για την ευρύτερη αστική αναγέννηση στις περιοχές όπου πραγματοποιούνται, βελτιώνοντας τις συνθήκες διαβίωσης στους αντίστοιχους δήμους και πόλεις καθώς και για τους κατοίκους τους.

Παράλληλα, τα έργα του συμβάλλουν σημαντικά στη δημιουργία οικονομικής δραστηριότητας, ενισχύοντας την ευρύτερη οικονομική ανάπτυξη και πρόοδο.

Σε συνδυασμό με τις αναπτύξεις του σε όλη την Ελλάδα, ο Όμιλος στηρίζει ενεργά την ανάπτυξη των περιοχών όπου δραστηριοποιείται, μέσω δωρεάς μελετών ή/και οικονομικών συνεισφορών / χορηγιών, συμβάλλοντας ουσιαστικά στην τοπική κοινωνία και τη βιώσιμη εξέλιξη του αστικού περιβάλλοντος.

G - Εταιρική Διακυβέρνηση

Η εταιρική διακυβέρνηση αποτελεί θεμελιώδες στοιχείο της ESG στρατηγικής του Ομίλου, διασφαλίζοντας ότι οι δραστηριότητές της διεξάγονται με ακεραιότητα, λογοδοσία και διαφάνεια. Το πλαίσιο διακυβέρνησης έχει σχεδιαστεί ώστε να ευθυγραμμίζει τα συμφέροντα της διοίκησης με εκείνα των μετόχων και των λοιπών ενδιαφερόμενων μερών, προωθώντας βιώσιμες πρακτικές και ηθική λήψη αποφάσεων.

Το πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει ένα ποικιλόμορφο Διοικητικό Συμβούλιο, ισχυρά συστήματα κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, καθώς και ολοκληρωμένες διαδικασίες εμπλοκής των ενδιαφερόμενων μερών, διασφαλίζοντας ότι λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες και οι ανησυχίες της κοινωνίας.

Ο Όμιλος παραμένει αφοσιωμένος στη συνεχή βελτίωση των πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, πραγματοποιώντας τακτικές αναθεωρήσεις και επικαιροποιήσεις των πολιτικών του, με στόχο την ενσωμάτωση βέλτιστων πρακτικών του κλάδου και την κάλυψη των προσδοκιών των ενδιαφερομένων μερών.

Μέσω της αποτελεσματικής εταιρικής διακυβέρνησης, η Εταιρεία επιδιώκει να ενισχύσει την εμπιστοσύνη, να μετριάσει τους κινδύνους και να προωθήσει τη μακροπρόθεσμη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η Εταιρεία και η σημαντική θυγατρική Arcela Investments Ltd έχουν καταρτίσει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, στον οποίο καταγράφονται οι βασικές αρχές, πολιτικές και διαδικασίες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζουν, συμπεριλαμβανομένων των αρχών που διέπουν το Σύστημα Εσωτερικού

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ελέγχου, σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία και τις κανονιστικές διατάξεις των εποπτικών αρχών. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα <https://dimand.gr/>. Σχετικές πληροφορίες περιλαμβάνονται παρακάτω στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

- **Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας**

Βασική αρχή του Ομίλου είναι η αδιαπραγμάτευτη συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς. Για τη διασφάλιση αυτής της δέσμευσης, ο Όμιλος έχει θεσπίσει τον Κώδικα Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς, ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο που ενημερώνει τους εργαζομένους για τις νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις που σχετίζονται με τον ρόλο τους. Ο Κώδικας αυτός επιτρέπει στους εργαζομένους να εκτελούν τα καθήκοντά τους με πλήρη συμμόρφωση προς τη νομοθεσία, ενώ ταυτόχρονα διασφαλίζει την ευθυγράμμιση με τις ηθικές αρχές και νομικές υποχρεώσεις του Ομίλου.

Ο Κώδικας Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς καθορίζει τις θεμελιώδεις αρχές, κανόνες και αξίες που διέπουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας, προσδιορίζοντας τα ηθικά και επαγγελματικά πρότυπα που οφείλουν να τηρούν όλοι οι εργαζόμενοι και εκπρόσωποι του Ομίλου.

Τη χρήση 2024, ο Όμιλος πραγματοποίησε αναθεώρηση του Κώδικα, ενισχύοντας περαιτέρω τη δέσμευσή του στην ακεραιότητα, τη διαφάνεια και την επιχειρηματική ηθική αριστεία σε όλες τις λειτουργίες του.

Ο Κώδικας λειτουργεί ως διαχρονικός οδηγός για την αντιμετώπιση επιχειρηματικών καταστάσεων με ήθος και επαγγελματισμό, ενώ παράλληλα αποτελεί ένα κρίσιμο εργαλείο λήψης αποφάσεων, βοηθώντας στην επιλογή επιχειρηματικών πρακτικών που είναι ευθυγραμμισμένες με τις ηθικές αρχές και αξίες του Ομίλου.

Όλες οι βασικές πτυχές συμπεριφοράς—από την καταπολέμηση της διαφθοράς, της δωροδοκίας, της βίας και της παρενόχλησης, έως τις συγκρούσεις συμφερόντων, τις επιχειρηματικές πρακτικές, τις εργασιακές σχέσεις, την κοινωνική υπευθυνότητα, την προστασία δεδομένων και τη διασφάλιση της ποιότητας—καθορίζονται με σαφήνεια στον Κώδικα, διαμορφώνοντας ένα ισχυρό και ηθικά υπεύθυνο επιχειρηματικό περιβάλλον.

- **Δέσμευση για Καταπολέμηση της Δωροδοκίας και της Διαφθοράς**

Βασική αξία του Ομίλου είναι η ενίσχυση μιας ισχυρής κουλτούρας συμμόρφωσης και η πρόληψη της δωροδοκίας και της διαφθοράς. Αυτή η αρχή είναι θεμελιώδης για την οικοδόμηση εμπιστοσύνης και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας στις σχέσεις με πελάτες, επιχειρηματικούς συνεργάτες και δημόσιες αρχές. Ο Όμιλος διασφαλίζει ότι όλοι οι εργαζόμενοι και οι συνεργάτες του είναι πλήρως ενημερωμένοι σχετικά με το νομικό πλαίσιο που διέπει τις πρακτικές καταπολέμησης της δωροδοκίας και της διαφθοράς, σύμφωνα με την εθνική και διεθνή νομοθεσία.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την Πολιτική Καταπολέμησης της Δωροδοκίας και της Διαφθοράς, η οποία συμμορφώνεται πλήρως με τις ισχύουσες εθνικές διατάξεις και τις διεθνείς συμβάσεις.

Η Πολιτική αυτή είναι δεσμευτική για όλους τους εργαζομένους του Ομίλου, ανεξαρτήτως ρόλου ή ιεραρχικού επιπέδου. Επιπλέον, εφαρμόζεται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, σε τρίτα μέρη που έχουν αναλάβει ευθύνες μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, στα μέλη των Επιτροπών του Διοικητικού

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συμβουλίου και των ανεξάρτητων Επιτροπών, καθώς και στη διοικητική ομάδα (συμπεριλαμβανομένων Γενικών Διευθυντών, Διευθυντών και Επικεφαλής Τμημάτων), στον κύριο μέτοχο και σε όλους τους υπόλοιπους εργαζόμενους του Ομίλου.

Επιπλέον, η Πολιτική επεκτείνεται σε προμηθευτές, συμβούλους, επιχειρηματικούς συνεργάτες και άλλα τρίτα μέρη που ενεργούν για λογαριασμό του Ομίλου.

Τέλος, σημειώνεται ότι, η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη στο Σύστημα Διαχείρισης Κατά της Δωροδοκίας (ΕΛΟΤ ISO 37001:2017).

Τη χρήση 2024, ο Όμιλος δεν κατέγραψε κανένα περιστατικό δωροδοκίας ή διαφθοράς, επιβεβαιώνοντας τη δέσμευσή του στη διαφάνεια, την ηθική επιχειρηματική πρακτική και τη συμμόρφωση με τα υψηλότερα πρότυπα ακεραιότητας.

- **Πολιτική Κατά της Βίας και της Παρενόχλησης**

Ο Όμιλος εφαρμόζει πολιτική μηδενικής ανοχής απέναντι στη βία και την παρενόχληση, ακολουθώντας την ίδια αυστηρή προσέγγιση που υιοθετεί για τη δωροδοκία και τη διαφθορά. Για την πρόληψη και αντιμετώπιση περιστατικών βίας και παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, έχει θεσπίσει την Πολιτική για την Πρόληψη και Καταπολέμηση της Βίας και Παρενόχλησης Κατά την Εργασία, συνοδευόμενη από μια σαφή και εύκολη διαδικασία αναφοράς περιστατικών.

Μέσω αυτής της πρωτοβουλίας, ο Όμιλος διασφαλίζει ένα ασφαλές, συμπεριληπτικό και αξιοπρεπές εργασιακό περιβάλλον, όπου οι σχέσεις μεταξύ εργαζομένων, συνεργατών, διοίκησης και συνδεδεμένων επιχειρήσεων βασίζονται στην εμπιστοσύνη, τη συνεργασία και τον επαγγελματισμό.

- **Σύγκρουση Συμφερόντων**

Οι συγκρούσεις συμφερόντων ενδέχεται να επηρεάσουν τη στρατηγική και τη φήμη του Ομίλου όταν τα προσωπικά συμφέροντα ενός ατόμου παρεμβαίνουν στις επαγγελματικές του υποχρεώσεις. Αυτές οι καταστάσεις προκύπτουν όταν προσωπικά συμφέροντα υπονομεύουν την αντικειμενικότητα, οδηγούν σε κατάχρηση εταιρικών πόρων ή δημιουργούν την εντύπωση ακατάλληλης συμπεριφοράς.

Για τον μετριασμό αυτών των κινδύνων, ο Όμιλος έχει θεσπίσει στον Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας του ένα πλαίσιο που απαγορεύει δραστηριότητες που θα μπορούσαν να βλάψουν τα συμφέροντα του Ομίλου ή να εμποδίσουν την ορθή εκτέλεση των επαγγελματικών καθηκόντων.

Επιπλέον, έχει εφαρμόσει την Πολιτική & Διαδικασία Πρόληψης και Αντιμετώπισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων, η οποία καθορίζει τις απαιτήσεις για την αναγνώριση, την πρόληψη και τη διαχείριση συγκρούσεων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τον Όμιλο.

Η Πολιτική αυτή παρέχει στα ενδιαφερόμενα μέρη σαφείς κατευθυντήριες γραμμές για τον ορισμό, την αναγνώριση και την αντιμετώπιση συγκρούσεων συμφερόντων. Ο Όμιλος ενθαρρύνει την αναφορά πιθανών συγκρούσεων, προκειμένου να διασφαλίζει τα υψηλότερα ηθικά πρότυπα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **Μηχανισμός Αναφοράς Παραβιάσεων (Whistleblowing)**

Ο Όμιλος προάγει τη διαφάνεια και τη λογοδοσία μέσω μιας ισχυρής Πολιτική Διαχείρισης Καταγγελιών (Whistleblowing), ενθαρρύνοντας τους εργαζόμενους και τα ενδιαφερόμενα μέρη να αναφέρουν εμπιστευτικά ανήθικες ή παράτυπες πρακτικές.

Όλες οι αναφορές εξετάζονται διεξοδικά και αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τις εσωτερικές διαδικασίες και πολιτικές της Εταιρείας.

Η δέσμευση του Ομίλου στην ηθική συμπεριφορά εφαρμόζεται σε όλα τα επίπεδα της οργανωτικής δομής, συμπεριλαμβανομένου του Διοικητικού Συμβουλίου, της διοίκησης, των εργαζομένων, των προμηθευτών και των υπόλοιπων ενδιαφερόμενων μερών.

Για τη διαχείριση της διαδικασίας αναφοράς, ο Όμιλος έχει ορίσει Υπεύθυνο Παραλαβής και Παρακολούθησης Αναφορών (Υ.Π.Π.Α), ο οποίος είναι επιφορτισμένος με τη λήψη, διερεύνηση και αξιολόγηση όλων των αναφορών που αφορούν ανήθικες ή παράνομες δραστηριότητες. Ο Υ.Π.Π.Α διασφαλίζει ότι όλες οι αναφορές χειρίζονται με απόλυτη εμπιστευτικότητα και σύμφωνα με τις πολιτικές της Εταιρείας.

Η Πολιτική διασφαλίζει ότι οι εργαζόμενοι μπορούν να εκφράζουν ανησυχίες και καταγγελίες χωρίς φόβο αντιποίνων, όπως απόλυση, υποβάθμιση ή παρενόχληση. Μέσω της εφαρμογής αυτής της Πολιτικής, ο Όμιλος ενισχύει μια κουλτούρα ανοιχτής επικοινωνίας και διαφάνειας, προάγοντας ένα υγιές και ηθικά υπεύθυνο εργασιακό περιβάλλον.

- **Προστασία προσωπικών δεδομένων**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τη σημασία της προστασίας των προσωπικών δεδομένων των ενδιαφερόμενων μερών του, συμπεριλαμβανομένων των εργαζομένων, πελατών, συνεργατών, προμηθευτών, μετόχων και υποψήφιων εργαζομένων. Η επεξεργασία των προσωπικών δεδομένων πραγματοποιείται αυστηρά σύμφωνα με την ισχύουσα εθνική νομοθεσία και τον Ευρωπαϊκό Κανονισμό 2016/679 (GDPR), διασφαλίζοντας τη νόμιμη, δίκαιη και ασφαλή διαχείρισή τους.

Ο σεβασμός, η προστασία και η ασφάλεια των δεδομένων αποτελούν κεντρική δέσμευση του Ομίλου και της Εταιρείας. Για τον λόγο αυτό, εφαρμόζει ισχυρά μέτρα ασφαλείας και υιοθετεί καθιερωμένες πολιτικές, όπως η Πολιτική Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων και η Πολιτική Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων. Οι πολιτικές αυτές δημιουργούν ένα σαφές και δομημένο πλαίσιο, που διασφαλίζει ότι το προσωπικό είναι πλήρως ενημερωμένο σχετικά με τις διαδικασίες, τα προληπτικά μέτρα και τις δεσμεύσεις της Εταιρείας για την προστασία των δεδομένων.

Παράλληλα, η Εταιρεία λαμβάνει προληπτικά και αποτελεσματικά μέτρα για την αποτροπή οποιασδήποτε απώλειας, παραβίασης ή κακής χρήσης προσωπικών και εμπιστευτικών πληροφοριών. Επιπλέον, εφαρμόζει μηχανισμούς αναφοράς και διαχείρισης περιστατικών, αντιμετωπίζοντας άμεσα τυχόν παραβιάσεις της ιδιωτικότητας ή περιστατικά διαρροής δεδομένων.

Αναγνωρίζοντας τη σημασία της συνεχούς εκπαίδευσης στη διατήρηση της συμμόρφωσης και της ασφάλειας, η Εταιρεία επενδύει στη συστηματική εκπαίδευση των εργαζομένων της, διασφαλίζοντας ότι

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

είναι ενημερωμένοι για τις αρχές, τις απαιτήσεις και τις βέλτιστες πρακτικές του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία Δεδομένων (GDPR).

Αποδεικνύοντας τη σταθερή της δέσμευση στα υψηλότερα πρότυπα προστασίας δεδομένων και κανονιστικής συμμόρφωσης, η Εταιρεία διατήρησε μηδενικά περιστατικά παραβίασης προσωπικών δεδομένων ή διαρροής εμπιστευτικών πληροφοριών στη χρήση 2024.

Μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει μια σειρά από ενδεχόμενους μη χρηματοοικονομικούς κινδύνους, η αποτελεσματική διαχείριση των οποίων απαιτεί συντονισμένη και συλλογική προσέγγιση.

- **Κίνδυνος κλιματικής αλλαγής**

Η κλιματική αλλαγή αποτελεί μία από τις σημαντικότερες παγκόσμιες προκλήσεις, επηρεάζοντας τόσο τις δραστηριότητες του Ομίλου όσο και το φυσικό περιβάλλον και την κοινωνία γενικότερα. Αναγνωρίζοντας τη σημασία αυτού του κινδύνου, ο Όμιλος διαμορφώνει τη στρατηγική του εστιάζοντας σε επενδύσεις σε ενεργειακά αποδοτικά, βιώσιμα και ανθεκτικά κτίρια. Παράλληλα, για τη διασφάλιση των περιουσιακών του στοιχείων, προχωρά σε ασφαλιστικές καλύψεις έναντι φυσικών καταστροφών. Επιπλέον, η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις του νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου και προσαρμόζει τη στρατηγική της όποτε απαιτείται.

- **Ενεργειακή μετάβαση**

Η παγκόσμια προσπάθεια για μετάβαση από τα ορυκτά καύσιμα σε εναλλακτικές πηγές ενέργειας βρίσκει τον Όμιλο υποστηρικτή και ενεργό συμμετέχο, καθώς η ενεργειακή απόδοση αποτελεί βασικό παράγοντα στην αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής. Δεδομένου ότι τα κτίρια συγκαταλέγονται στις μεγαλύτερες πηγές κατανάλωσης ενέργειας παγκοσμίως, ο Όμιλος εφαρμόζει στοχευμένες δράσεις και μέτρα που βελτιώνουν την ενεργειακή αποδοτικότητα των έργων του και συμβάλλουν στη μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.

- **Υγεία και ασφάλεια των εργαζομένων**

Η προστασία της υγείας και ασφάλειας του ανθρώπινου δυναμικού αποτελεί κορυφαία προτεραιότητα για τον Όμιλο. Για τη διαχείριση αυτού του κινδύνου, εφαρμόζεται ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ασφαλείας, που περιλαμβάνει συνεχή παρακολούθηση κρίσιμων παραμέτρων και λήψη όλων των απαραίτητων προληπτικών μέτρων.

Ως επιστέγασμα της δέσμευσής του στη δημιουργία ασφαλών συνθηκών εργασίας, ο Όμιλος έχει πιστοποιηθεί με ISO 45001:2018, ένα διεθνές πρότυπο διαχείρισης υγείας και ασφάλειας (Υ&ΑΕ), το οποίο διασφαλίζει ότι ακολουθούνται αυστηρές προδιαγραφές προστασίας του ανθρώπινου δυναμικού.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **Ίσες ευκαιρίες και ανθρώπινα δικαιώματα**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τη θεμελιώδη σημασία των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και έχει διαμορφώσει ένα πλαίσιο αρχών και αξιών που διέπει τη λειτουργία του. Με απόλυτο σεβασμό στους εργαζομένους και τους συνεργάτες του, λαμβάνει προληπτικά μέτρα και θεσπίζει πολιτικές, ώστε να αποτρέψει την εμφάνιση περιστατικών παραβίασης των δικαιωμάτων τους.

Η διασφάλιση της ισότητας ευκαιριών αποτελεί στρατηγική προτεραιότητα για τον Όμιλο, ο οποίος έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας, καθώς και Πολιτική Μηδενικής Ανοχής απέναντι στις διακρίσεις και την παρενόχληση.

Αυτή η πολιτική απαγορεύει αυστηρά κάθε μορφή διάκρισης, συμπεριλαμβανομένων των φύλου, ταυτότητας και έκφρασης φύλου, σεξουαλικού προσανατολισμού, φυσικών ικανοτήτων, ή οποιουδήποτε άλλου χαρακτηριστικού. Παράλληλα, διασφαλίζει ότι όλοι οι εργαζόμενοι απολαμβάνουν ίσες ευκαιρίες επαγγελματικής ανάπτυξης, βάσει αντικειμενικών κριτηρίων, όπως οι δεξιότητες και τα προσόντα τους.

Ο Όμιλος παραμένει αφοσιωμένος στην προώθηση μιας δίκαιης, συμπεριληπτικής και ασφαλούς εργασιακής κουλτούρας, διαμορφώνοντας ένα εργασιακό περιβάλλον σεβασμού, αξιοκρατίας και ίσων ευκαιριών.

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2024 και 2023 δεν έχει καταλογιστεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2024 είναι τα ακόλουθα:

Την 27.02.2025, υπεγράφη η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής εταιρείας «Dorou Residences M.A.E.», ιδιοκτήτρια του κτιρίου Α του «MINION», στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης από τη θυγατρική Alkanor M.A.E..

Την 20.03.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή €5.000.000 από υφιστάμενη σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την τράπεζα Alpha Bank, με το ανεξόφλητο υπόλοιπο του αλληλόχρεου λογαριασμού να ανέρχεται σε €1.000.000.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (ΔΛΠ. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 33 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

• Κατεχόμενα Χρεόγραφα

Την 31.12.2024 ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχαν μεταχρονολογημένες επιταγές εισπρακτέες και γραμμάτια στο χαρτοφυλάκιο.

• Διαθέσιμα σε Συνάλλαγμα

Την 31.12.2024 ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν διατηρούσαν τραπεζικές καταθέσεις και διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

• Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι, οδός Νερατζιωτίσσης 115, Τ.Κ 15124. Επιπρόσθετα της έδρας, η Εταιρεία την 31.12.2024 έχει τις ακόλουθες εγκαταστάσεις:

A/A	Περιοχή	Χρήση	Διεύθυνση εγκατάστασης
1	Αθήνα	Εργοτάξιο	Μ. Βασιλείου και Στρατονίκης, Κεραμεικός
2	Αθήνα	Αποθήκη	Κηφισίας 65 και Μακεδονίας Ν.Ηράκλειο

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στο πλαίσιο του αντικειμένου δραστηριοτήτων τους.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2025

Για το 2025, ο Όμιλος προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής του πορείας και της βελτίωσης των χρηματοοικονομικών του αποτελεσμάτων, μέσω εφαρμογής της επιχειρηματικής του στρατηγικής και υλοποίησης του επενδυτικού του προγράμματος.

Ειδικότερα, εντός του 2025, ο Όμιλος στοχεύει:

- (α) στην αποεπένδυση αναπτύξεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία αναμένεται να τεθούν σε πλήρη λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση,
- (β) στην συνέχιση του επενδυτικού προγράμματος και της εμπορικής εκμετάλλευσης των ήδη αποκτηθέντων ακινήτων με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2026 και 2027,
- (γ) στην προσθήκη νέων ακινήτων προς αξιοποίηση (προσυμφωνημένων και υπό διεκδίκηση) που πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια του Ομίλου, με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης έως το 2028-2030,
- (δ) στην ωρίμανση, μέσω αξιοποίησης ή πώλησης, του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Skyline.

Παράλληλα, ο Όμιλος εξετάζει νέες επενδυτικές ευκαιρίες τόσο στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων όσο και της εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας εν γένει, αυτοτελώς ή μέσω στρατηγικών συνεργασιών με εγχώριους ή/και ξένους θεσμικούς επενδυτές.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Εισαγωγή

Σύμφωνα με τα άρθρα 152 και 153 του Ν. 4548/2018, το άρθρο 1-24 του Ν. 4706/2020 καθώς και τις με αρ. πρωτ. 434/24.02.2025 και 425/21.02.2022 επιστολές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς τις εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και τις σχετικές Ερωτήσεις και Απαντήσεις αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση, καθώς και τις Οδηγίες (Μέρος Ε') του ΕΚΕΔ, η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

Α. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του,

Β. Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας,

Γ. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων,

Δ. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων,

Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας όσον αφορά τη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας

ΣΤ. Διαδικασίες που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Σημειώνεται ότι τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται από το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 10 παρ. 1 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2004/25/ΕΚ περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Α. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του

Ι. Η Εταιρεία διαθέτει καθορισμένο πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης που είναι εναρμονισμένο με την ελληνική νομοθεσία και τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στο οποίο έχουν ενσωματωθεί αναγνωρισμένες πρακτικές, με στόχο τη διαφάνεια και την υπεύθυνη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου της σε όλους τους τομείς δραστηριότητάς της. Μέσω της εταιρικής δομής και διακυβέρνησής της, η Εταιρεία επιδιώκει την ενίσχυση του διαλόγου με τους επενδυτές της με απώτερο σκοπό την μεγιστοποίηση της μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει αναγνωρισθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως φορέας εγνωσμένου κύρους,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 και το άρθρο 4 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση 2/905/3.3.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής ο «ΕΚΕΔ») είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://dimand.gr/>) , ενότητα: Για εμάς / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης). Η Εταιρεία, κατά τη χρήση 2024 συμμορφώθηκε πλήρως με το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση εταιρειών με αξίες εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά.

II. Η Εταιρεία, υιοθετεί και συμμορφώνεται με τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα, με τις ακόλουθες αποκλίσεις ως προς ορισμένες «Ειδικές Πρακτικές», που προβλέπονται για τις εισηγμένες εταιρείες, οι οποίες οφείλονται στα ειδικότερα χαρακτηριστικά, το μέγεθος και τις υφιστάμενες δομές της Εταιρείας, και οι οποίες παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Αιτιολόγηση της απόκλισης
ΜΕΡΟΣ Α΄	
1.13. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όταν κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.	Η Εταιρεία στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της αναφορικά με τις αρμοδιότητες των μη εκτελεστικών μελών συμπεριλαμβάνει την εποπτεία των εκτελεστικών μελών και τον έλεγχο των επιδόσεων τους. Η πρακτική που ακολούθησε η Εταιρεία κατά το έτος 2024 είναι, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου να ανταλλάσσουν τις απόψεις τους κατά τη διάρκεια των συνεδριάσεων, με σκοπό τον ανοικτό διάλογο και την εποικοδομητική κριτική του έργου των εκτελεστικών μελών. Μεταξύ των μελών του Δ.Σ. (εκτελεστικών και μη) υπάρχει πλήρης διαφάνεια και λαμβάνουν χώρα διεξοδικές συζητήσεις, στις οποίες αναλύονται τα θέματα που παρουσιάζονται. Ωστόσο η Εταιρεία εφαρμόζει την παράγραφο 5 του άρθρου 9 του ν.4706/2020, καθώς επίσης και την επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, υπ' αριθμό ΕΞΕ - 428 - 21-02-2022 - ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ και ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ_Ν. 4706 ΑΡ 1-24, όπου στα σημεία υπ' αριθμό 20 και 21 διευκρινίζεται ότι «..η βούληση του νομοθέτη είναι τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. να υποβάλλουν σε κάθε περίπτωση, από κοινού ή το καθένα χωριστά, εκθέσεις στην Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.». Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη στο περιεχόμενο της έκθεσής τους προς την Γ.Σ περιλαμβάνουν, θέματα επί των υποχρεώσεών τους.
1.15. Το Διοικητικό Συμβούλιο θεσπίζει τον Κανονισμό Λειτουργίας του, στον οποίο περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που	Η θητεία, σύνθεση, λειτουργία, αρμοδιότητες του Δ.Σ. καθώς και οι υποχρεωτικές διατάξεις του Νόμου για την λειτουργία του Δ.Σ. περιγράφονται

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου. 1.16. Ο Κανονισμός Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου συντάσσεται συμμορφούμενος προς τις αρχές του Κώδικα ή άλλως επεξηγώντας τις αποκλίσεις.	αναλυτικά στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, συνεπώς δεν κρίθηκε σκόπιμη η κατάρτιση ξεχωριστού Κανονισμού Λειτουργίας για το Δ.Σ. που θα περιλάμβανε τις ίδιες αναφορές.
---	---

B. Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία με την από 31.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, διαθέτει επικαιροποιημένο Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας.

Ο Κανονισμός έχει σκοπό τη ρύθμιση της οργάνωσης και της λειτουργίας της Εταιρείας και περιλαμβάνει:

- ▶ Τις αρμοδιότητες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- ▶ Την οργανωτική διάρθρωση, τα αντικείμενα των μονάδων, των επιτροπών του άρθρου 10 του ν. 4706/2020 ή άλλων διαρκών επιτροπών, καθώς και τα καθήκοντα των επικεφαλής τους και τις γραμμές αναφοράς τους.
- ▶ Τον καθορισμό των διευθύνσεων ή/και τμημάτων της Εταιρείας, του αντικειμένου τους και της εν γένει λειτουργίας τους.
- ▶ Την αναφορά των κύριων χαρακτηριστικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), που περιλαμβάνει τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- ▶ Τη διαδικασία επιλογής και πρόσληψης των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και αξιολόγησης της απόδοσής τους.
- ▶ Τη διαδικασία συμμόρφωσης των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά, με τις υποχρεώσεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
- ▶ Τη διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσης εξάρτησης των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με τα πρόσωπα αυτά.
- ▶ Τη διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το νόμο σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (άρθρα 99 ως 101 του ν. 4548/2018).
- ▶ Τις πολιτικές και διαδικασίες πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.
- ▶ Τις πολιτικές και διαδικασίες συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ρυθμίζουν την οργάνωση και λειτουργία της, καθώς και τις δραστηριότητές της.
- ▶ Τη διαδικασία που διαθέτει η Εταιρεία για τη διαχείριση προνομιακών πληροφοριών και την ορθή ενημέρωση του κοινού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- ▶ Την πολιτική και τη διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος εσωτερικού ελέγχου (ΣΕΕ) από πρόσωπα που διαθέτουν σχετική επαγγελματική εμπειρία και δεν έχουν σχέσεις εξάρτησης, ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε ατομική και ενοποιημένη βάση, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και του εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του νόμου 4706/2020.
- ▶ Την πολιτική εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών, καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως όσων εμπλέκονται στον εσωτερικό έλεγχο, τη διαχείριση κινδύνων, την κανονιστική συμμόρφωση και τα πληροφοριακά συστήματα.
- ▶ Την πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) που ακολουθεί η Εταιρεία.

Γ. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Γ.1. Σύνοψη και Λειτουργία της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρείας, συγκαλούμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, στην οποία δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Χρήη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Στη Γενική Συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν οι μέτοχοι ή κάποιιοι από αυτούς από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, εφόσον τούτο αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο που τη συγκαλεί. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται κατά την κρίση του να αποφασίσει ότι η Γενική Συνέλευση δεν θα συνέλθει σε κάποιο τόπο, αλλά θα συνεδριάσει εξ ολοκλήρου με συμμετοχή των μετόχων και των λοιπών δικαιούμενων εκ του νόμου να παρίστανται σε αυτή από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 του Ν. 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει τις λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω, συμμορφούμενο με τις κείμενες διατάξεις και λαμβάνοντας επαρκή μέτρα ώστε να διασφαλίζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 125 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 ή σε τυχόν διάδοχη διάταξη που θα ρυθμίζει το ίδιο ζήτημα.

Γ.2. Σύνοψη και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει για όλα τα θέματα, που αφορούν την εκπροσώπηση, τη διοίκηση, τη διαχείριση και γενικά την επιδίωξη πραγμάτωσης του σκοπού της Εταιρείας, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων, αρμόδια να αποφασίσει είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί αποτελεσματικά τον ηγετικό του ρόλο και διευθύνει τις εταιρικές υποθέσεις προς όφελος της Εταιρείας και όλων των μετόχων, διασφαλίζοντας ότι η Διοίκηση ακολουθεί την εταιρική

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

στρατηγική. Επιπλέον, διασφαλίζει τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας και των αλλοδαπών μετόχων

Σύμφωνα με το Καταστατικό της, η Εταιρεία διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από επτά (7) έως δεκατρία (13) μέλη, εκλεγμένα από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει επίσης τη διάρκεια της θητείας τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από εκτελεστικά, μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, σύμφωνα με το Ν. 4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης, όπως ισχύει. Η ιδιότητα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ως εκτελεστικών ή μη εκτελεστικών ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ή ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, δεν πρέπει να υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Τα μέλη του ισχύοντος Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξελέγησαν δυνάμει της από 09.06.2022 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 21.03.2025 και η οποία παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους. Εν συνεχεία, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σε σώμα (α) δυνάμει της από 25.05.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία εξελέγη η κυρία Άννα Χαλκιαδάκη ως νέο εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατόπιν παραιτήσεως εκτελεστικού μέλους αυτού, η δε ως άνω εκλογή ανακοινώθηκε νομίμως στην από 22.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και (β) δυνάμει της από 07.11.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία εξελέγη η κυρία Πολυξένη (Ξένια) Καζόλη ως νέο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατόπιν της από 07.11.2023 παραιτήσεως του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους αυτού, κας Παναγιώτας Αντωνάκου¹, η δε ως άνω εκλογή ανακοινώθηκε νομίμως στην από 13.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και (γ) δυνάμει της από 31.05.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε εκ νέου σε σώμα και αποφάσισε τον ορισμό του κ. Δήμητρα Νικολάου Ιωάννη ως Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται συνολικά από δέκα (10) μέλη, και συγκεκριμένα από τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, έξι (6) εκτελεστικά μέλη και ένα (1) μη εκτελεστικό μέλος. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχουν τέσσερις (4) γυναίκες, ήτοι ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1β του ν.4706/2020.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας σε συμμόρφωση με το άρθρο 9 του ν. 4706/2020, όπως αυτά περιλαμβάνονται αναλυτικά στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας και στη Διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσεων εξάρτησης των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά τα πρόσωπα,

¹ Έναρξη θητείας: 22.03.2022 και λήξη θητείας: 07.11.2023

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

διασφάλισης της ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μελών Δ.Σ. και επαναξιολόγησης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας. Η πλήρωση των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό μέλους Δ.Σ. ως ανεξάρτητου μέλους επανεξετάζεται από το Δ.Σ. σε ετήσια τουλάχιστον βάση ανά οικονομικό έτος και πάντως πριν από τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης, στην οποία και συμπεριλαμβάνεται σχετική διαπίστωση. Σε συνάρτηση με την εταιρική χρήση 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο, υποβοηθούμενο από την Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων και τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, επαναβεβαίωσε ότι τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη Δ.Σ. πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας κατ' άρθρο 9 του ν. 4706/2020.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.9.2020), εγκρίθηκε με την από 22.03.2022 απόφαση του Δ.Σ. καθώς και με την 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Δ.Σ.](#)). Περαιτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, στο πλαίσιο της ανάδειξης υποψηφίων, διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών. Κατά τη συνολική αξιολόγηση λαμβάνεται υπόψη η σύνθεση, η πολυμορφία και η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του στις 31.05.2024 η δε εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν. 4548/2018 και το άρθρο 20 του καταστατικού της Εταιρείας, ορίστηκε ότι παραμένει ως αποφασίστηκε κατά τη συνεδρίαση του Δ.Σ. στις 07.11.2023 (σχετική καταχώριση Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3902597/20.11.2023). Με την επιφύλαξη ορισμένων αποφάσεων που από το νόμο ή το Καταστατικό μπορούν να ληφθούν μόνο από την Γενική Συνέλευση, όλες οι άλλες εταιρικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από το Δ.Σ.. Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέσει ορισμένες από τις αρμοδιότητές του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Δ.Σ., στους εργαζομένους της Εταιρείας ή σε τρίτα μέρη.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα	Έναρξη / Λήξη θητείας
Γόντικας Κωνσταντίνος του Σπυρίδωνος	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	22.3.2022 / 21.03.2025 ¹
Ανδριόπουλος Δημήτριος του Ανδρέα	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	22.3.2022 / 21.03.2025 ¹
Δήμτσας Νικόλαος – Ιωάννης του Πέτρου-Δημητρίου	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	22.3.2022 / 21.03.2025 ¹

¹ Λήξη θητείας 21.03.2025, η οποία παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα	Έναρξη / Λήξη Θητείας
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα του Σταύρου	Μέλος	Γενική Διευθύντρια Νομικών Υπηρεσιών, Εκτελεστικό Μέλος	22.3.2022 / 21.03.2025 ¹
Αναστασόπουλος Μιχαήλ του Δημητρίου	Μέλος	Γενικός Διευθυντής Δημοσίων Θεμάτων και Ωρίμανσης Ακινήτων, Εκτελεστικό Μέλος	22.3.2022 / 21.03.2025 ¹
Ίτσιου Όλγα του Αναστασίου	Μέλος	Γενική Διευθύντρια Λειτουργικών Δραστηριοτήτων (COO), Εκτελεστικό Μέλος	22.3.2022 / 21.03.2025 ¹
Χαλκιαδάκη Άννα του Αντωνίου	Μέλος	Γενική Διευθύντρια Οικονομικών και Επενδυτικών Λειτουργιών (CFO), Εκτελεστικό Μέλος	25.5.2023 / 21.03.2025 ¹
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος) του Αχιλλέα	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	22.3.2022 / 21.03.2025 ¹
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	9.6.2022 / 21.03.2025 ¹
Καζόλη Πολυξένη (Ξένια) του Νικολάου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	7.11.2023 / 21.03.2025 ¹

Το Δ.Σ. έχει εκλέξει από τα μέλη του τον Πρόεδρο, τον Αντιπρόεδρο, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο καθώς και τον Αναπληρωτή Διευθύνοντα Σύμβουλο. Ο Αντιπρόεδρος αντικαθιστά τον Πρόεδρο, όταν αυτός απουσιάζει, και τον αναπληρώνει ως προς τα προεδρικά του καθήκοντα.

Σε συμμόρφωση με τον ΕΚΕΔ, το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί και αξιολογεί τακτικά την αποτελεσματικότητά του στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και εκείνη των επιτροπών του.

Η Έκθεση Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας.

¹ Λήξη θητείας 21.03.2025, η οποία παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γ.3 Βιογραφικά Μελών του Δ.Σ. και των Ανωτάτων Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 18 του Ν. 4706/2020 παρατίθενται τα αναλυτικά βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι δεν υφίστανται άλλα ανώτατα διευθυντικά στελέχη πλην αυτών που είναι μέλη του Δ.Σ.. Ειδικότερα για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, και αναφορικά με τη διαπίστωση διαθεσιμότητας χρόνου, έχουν συμπεριληφθεί οι δραστηριότητες που ασκούν, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία:

Κωνσταντίνος Γόντικας – Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο κ. Γόντικας είναι επενδυτής μέσω της εταιρείας του Green Square Capital Ltd (Cyprus) που διαχειρίζεται προσωπικά περιουσιακά στοιχεία. Πριν από τον σημερινό του ρόλο ήταν Διευθύνων Εταίρος της Novator LLP, μιας οικογενειακής εταιρείας επενδύσεων που ειδικεύεται στις άμεσες επενδύσεις στην Κεντρική Ευρώπη. Ενώ βρισκόταν στη Novator, χρηματοδότησε και διαχειρίστηκε μια σειρά από επενδύσεις στην Κεντρική Ευρώπη, μεταξύ των οποίων της Play, της κορυφαίας εταιρείας κινητής τηλεφωνίας της Πολωνίας, της οποίας ήταν ένας εκ των ιδρυτών της. Πριν τη Novator ο κ. Γόντικας ήταν επικεφαλής του τομέα επενδυτικής τραπεζικής της Merrill Lynch για την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, τη Μέση Ανατολή και την Αφρική και πριν από αυτό διετέλεσε για δώδεκα (12) έτη στέλεχος της Credit Suisse First Boston. Ο κ. Γόντικας ήταν ένας από τους πρώτους επαγγελματίες του χρηματοοικονομικού τομέα που δραστηριοποιήθηκαν στην Κεντρική Ευρώπη από το 1991. Έχει συμμετάσχει σε πολλές από τις μεγαλύτερες εταιρείες της περιοχής τόσο ως επενδυτής όσο και ως τραπεζικό στέλεχος και έχει πτυχίο Νομικής από το Πανεπιστήμιο της Οξφόρδης.

Δημήτριος Ανδριόπουλος – Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο κ. Ανδριόπουλος έχει ποικίλο επαγγελματικό υπόβαθρο και έχει συμμετάσχει στην ανώτατη διοίκηση επώνυμων οργανισμών στον κλάδο των ακινήτων, του τουρισμού, της ναυτιλίας και του F&B. Πιο συγκεκριμένα υπήρξε Διευθύνων Σύμβουλος και μέτοχος της INTRADEVELOPMENT A.E., εταιρεία ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων του ομίλου της INTRAKOM (2003-2005), Διευθύνων Σύμβουλος της REDS A.E., εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων του ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ (1998-2002), Project Manager στην εταιρεία Superfast Ferries A.E. (1994-1997) κ.α. Το 2005 ίδρυσε την DIMAND A.E., μία από τις κορυφαίες εταιρείες στον χώρο της ανάπτυξης ακινήτων, που υλοποιεί έργα μεγάλης κλίμακας με έμφαση στα σύγχρονα βιοκλιματικά κτίρια γραφείων, μεγάλου μεγέθους αστικές αναπλάσεις, σύνθετα έργα μικτών χρήσεων και ιδιωτικών αθλητικών εγκαταστάσεων.

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος

Ο κ. Δήμτσας είναι Ηλεκτρολόγος Μηχανικός και Μηχανικός Υπολογιστών, απόφοιτος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, με μεταπτυχιακές σπουδές στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) στο Manchester Business School. Διαθέτει πολυετή και εκτεταμένη εμπειρία στη χρηματοοικονομική διοίκηση επιχειρήσεων καθώς και στην αξιολόγηση και υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων και εταιρικών μετασχηματισμών. Το διάστημα 1997-2002 διατέλεσε Investor Relations Officer στις εισηγμένες εταιρείες ETANE A.T.E. και BETANET A.B.E.E., το διάστημά 2003-2005 Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας INTRADEVELOPMENT A.E. του Ομίλου INTRACOM, ενώ από τον Απρίλιο του 2005 έως τον Ιούνιο του 2019 διατέλεσε Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Διοικητικών Δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Από τον Ιούνιο του 2019 έως και τον Μάιο του 2024 διετέλεσε Γενικός Διευθυντής Επενδύσεων της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δέσποινα Δαγτζή-Γιαννακάκη - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενική Διευθύντρια Νομικών Υπηρεσιών

Η κα Δαγτζή-Γιαννακάκη είναι νομικός σύμβουλος στην Εταιρεία από το 2005 και Γενική Διευθύντρια Νομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία το 1985 συνεργαζόμενη με δικηγορικά γραφεία στον Πειραιά ειδικευθείσα μεταξύ άλλων στη Χρηματοδότηση της Ναυτιλίας, στις αγοραπωλησίες πλοίων, σε ίδρυση και εγκατάσταση ελληνικών και ξένων υπεράκτιων εταιρειών και γενικότερα στο Εμπορικό και Εταιρικό Δίκαιο. Έχει εργαστεί ως Νομικός Σύμβουλος στις εταιρείες REDS A.E. και INTRADEVELOPMENT A.E., ασχολούμενη με τη σύναψη εμπορικών μισθώσεων (γραφείων και καταστημάτων) σε ψυχαγωγικά και εμπορικά κέντρα και σε στάδια ποδοσφαίρου, με τη σύναψη συμβάσεων διαχείρισης, συντήρησης εγκαταστάσεων, σύνταξη Κανονισμών Λειτουργίας Εμπορικών Κέντρων και οικιστικών συγκροτημάτων, σύνταξη συστάσεων Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, κ.α. Είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών.

Μιχάλης Αναστασόπουλος - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενικός Διευθυντής Δημοσίων Θεμάτων και Ωρίμανσης Ακινήτων

Ο κ. Αναστασόπουλος είναι Γενικός Διευθυντής Δημοσίων Θεμάτων και Ωρίμανσης Ακινήτων της Εταιρείας, με αντικείμενο την παροχή νομικών υπηρεσιών Δημοσίου Δικαίου και την ωρίμανση ακινήτων της Εταιρείας, στην οποία εντάχθηκε το 2005. Ξεκίνησε την σταδιοδρομία του το 1999 ως Νομικός Σύμβουλος των Γενικών Γραμματειών Ολυμπιακών Αγώνων και Πολιτισμού, για τον σχεδιασμό και την υλοποίηση των Ολυμπιακών και άλλων έργων του 2004, του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Εξειδικεύθηκε στη νομική ωρίμανση ακινήτων και την παρακολούθηση επενδύσεων, προγραμμάτων, δημόσιων και ιδιωτικών έργων. Έχει διατελέσει Μέλος Διοίκησης και Νομικός Σύμβουλος δημόσιων και ιδιωτικών φορέων και εταιρειών αξιοποίησης ακινήτων. Έχει διατελέσει, επίσης, Νομικός Σύμβουλος στο ΥΠΕΝ, στο Υπουργείο Τουρισμού, στην ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., Αντιπρόεδρος στο Πράσινο Ταμείο, Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ της ΕΤΑΔ Α.Ε. και Εντεταλμένος Σύμβουλος στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., με αντικείμενο την πολεοδομική ωρίμανση ακινήτων, το Δημόσιο Δίκαιο και το Δίκαιο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, επιστημονικών περιοδικών, Πολεοδομίας. Είναι μέλος ενώσεων και ερευνητικών προγραμμάτων. Ο Μιχάλης Αναστασόπουλος είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών, Μέλος του ΔΣΑ και κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στο Δημόσιο Δίκαιο.

Όλγα Ίτσιου – Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενική Διευθύντρια Λειτουργικών Δραστηριοτήτων

Η κα Ίτσιου διετέλεσε τεχνική διευθύντρια της εταιρείας DIMAND A.E., ούσα υπεύθυνη για όλα τα έργα του Ομίλου. Έχει εργαστεί ως Project Architect στο αρχιτεκτονικό γραφείο HOK INTERNATIONAL Ltd στο Λονδίνο, ως Design Manager στην εταιρεία REDS A.E. του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, και Design Manager στην εταιρεία INTRADEVELOPMENT A.E., μέχρι να ενταχθεί στην ομάδα της DIMAND A.E. το 2005. Είναι Αρχιτέκτων Μηχανικός, απόφοιτη των University of Greenwich με BA (Hons) Architecture, του Kingston University με Postgraduate Diploma in Architecture, του Kingston University με Post- experience Certificate in the Professional Practice of Architecture (RIBA Part 3) και είναι μέλος του Royal Institute of British Architects στο Ηνωμένο Βασίλειο (RIBA).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Άννα Χαλκιαδάκη – Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενική Διευθύντρια Οικονομικών και Επενδυτικών Λειτουργιών

Η κα Χαλκιαδάκη διαθέτει πολυετή εμπειρία στον χώρο της ακίνητης περιουσίας. Εντάχθηκε στην Εταιρεία τον Ιούνιο του 2022 με τον ρόλο της Γενικής Διευθύντριας Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών. Το 2010 συμμετείχε στην ομάδα ίδρυσης της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ η οποία αργότερα απορροφήθηκε από την PRODEA Investments, στην οποία κατείχε τη θέση του Αναπληρωτή Οικονομικού Διευθυντή, και είχε σημαντικό ρόλο στην εισαγωγή των μετοχών της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Πριν από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, η κα Χαλκιαδάκη εργάστηκε στην Deloitte στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε εταιρείες του χρηματοπιστωτικού κλάδου. Είναι κάτοχος πτυχίου στα Οικονομικά των Επιχειρήσεων (Business Economics) από το Anglia Ruskin University, μεταπτυχιακού τίτλου στα Χρηματοοικονομικά από το University of Manchester και μεταπτυχιακού τίτλου στη Στατιστική με εξειδίκευση στην αγορά ακινήτων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Εμμανουήλ (Μάνος) Πηλείδης – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ..

Ο κ. Πηλείδης έχει συνολικά πάνω από σαράντα χρόνια επαγγελματική εμπειρία ως ορκωτός ελεγκτής στη Νότιο Αφρική, στο Ηνωμένο Βασίλειο και στην Ελλάδα όπου εγκαταστάθηκε μόνιμα το 1988. Έχει διατελέσει ως τακτικός ελεγκτής σε μερικές από τις μεγαλύτερες βιομηχανικές και χρηματοοικονομικές εταιρείες στην Ελλάδα, καθώς και σε εταιρείες εισηγμένες στις οργανωμένες αγορές των Ηνωμένων Πολιτειών και σε διάφορες πολυεθνικές. Μέσα από αυτή την εμπειρία έχει αποκτήσει βαθιά γνώση σε θέματα λογιστικής, ελεγκτικής και εταιρικής διακυβέρνησης. Ο κ. Πηλείδης ήταν από τους αρχικούς εταίρους της Deloitte Ελλάδος και υπήρξε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Deloitte από το 1993 έως το 2021, καθώς και Πρόεδρος της Deloitte Ελλάδος από τον Δεκέμβριο του 2015 μέχρι και τον Μάιο του 2019. Επίσης συμμετείχε στην Επιτροπή Εταίρων της Deloitte Central Mediterranean από το 2015 μέχρι το 2020. Ο κ. Πηλείδης είναι πτυχιούχος Εμπορικής, καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος στη Λογιστική από το Πανεπιστήμιο του Νατάλ στη Νότιο Αφρική και του Diploma in Corporate Governance από το Corporate Governance Institute και είναι μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών της Ελλάδος και του Ινστιτούτου Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών της Νοτίου Αφρικής.

Νικόλαος Χαρίτος - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Χαρίτος είναι στέλεχος οικονομικής διαχείρισης με πάνω από 20 χρόνια εμπειρίας σε ανώτερους ηγετικούς ρόλους στον τομέα των χρηματοοικονομικών και της διοίκησης επιχειρήσεων, σε άμεση συνεργασία με διοικητικά συμβούλια, μετόχους, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και νομικούς συμβούλους. Η τεχνογνωσία του, μεταξύ άλλων, είναι στους τομείς του οικονομικού και στρατηγικού επιχειρηματικού σχεδιασμού, της διαχείρισης κρίσεων και κινδύνων, των Δ.Π.Χ.Α., της χρηματοοικονομικής ανάλυσης και του reporting. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία ως ελεγκτής στην KPMG όπου εργάστηκε για πάνω από 10 χρόνια προτού υπηρετήσει σε ανώτερες θέσεις οικονομικών υπηρεσιών στη MultiChoice Hellas και στη συνέχεια στον Ε. Ι. Παπαδόπουλο (Danone). Μέχρι πρόσφατα εργαζόταν ως Chief Financial Officer της ABB στη Ρωσία και στις χώρες της Κοινοπολιτείας Ανεξάρτητων Κρατών, όπου συνέβαλε καθοριστικά στην επιτάχυνση της αύξησης των εσόδων μέσω του μετασχηματισμού συστημάτων και της γενικής αναδιοργάνωσης της επιχείρησης. Πριν από αυτό υπηρέτησε για 8 χρόνια ως CFO της ABB σε Ελλάδα και Κύπρο. Κατέχει πτυχίο BSc στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Trent (με διάκριση) και μεταπτυχιακό στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Carleton στον Καναδά.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πολυξένη (Ξένια) Καζόλη - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Η κ. Καζόλη είναι έμπειρη νομικός, εγγεγραμμένη στους δικηγορικούς συλλόγους της Νέας Υόρκης, του Παρισιού και της Αθήνας. Η καριέρα της εκτείνεται για περισσότερα από 25 χρόνια, με εμπειρία σε διεθνή δικηγορικά γραφεία, συμπεριλαμβανομένων των Allen και Overy LLP στο Λονδίνο και Allen and Overy Greece LLP στην Αθήνα (όπου υπηρέτησε ως επικεφαλής του γραφείου για 8 έτη), Skadden, Arps, Slate Meagher & Flom LLP στο Παρίσι και στο Λονδίνο και Baudel, Gelinas & Partners στο Παρίσι. Επιπλέον, ήταν Νομική Σύμβουλος στην Παγκόσμια Τράπεζα στην Ουάσιγκτον από το 1992 έως το 1994. Είναι επίσης συνιδρυτής του Corporate Governance Hub 2020, μιας μη κερδοσκοπικής οργάνωσης για την προώθηση της εταιρικής διακυβέρνησης και ποικιλομορφίας στα διοικητικά συμβούλια. Είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών και κατέχει LLM στις Διεθνείς Επιχειρηματικές Συναλλαγές και το Δίκαιο Πνευματικής Ιδιοκτησίας από το Πανεπιστήμιο George Washington.

Βαλασία (Βάλια) Κωνσταντινίδου – Γραμματέας Διοικητικού Συμβουλίου

Η κα. Κωνσταντινίδου είναι δικηγόρος, εγγεγραμμένη στους δικηγορικούς συλλόγους Αθηνών και Λονδίνου, Νομική Σύμβουλος στη DIMAND από το 2019 ενώ από τον Μάρτιο του 2022 ορίστηκε Γραμματέας του Δ.Σ. της Εταιρείας. Κατά τη διάρκεια της σταδιοδρομίας της χειρίστηκε συναλλαγές και διαγωνισμούς που αφορούν σε πωλήσεις/παραχωρήσεις ακινήτων και πακέτων ακινήτων, ζητήματα εταιρικού, εμπορικού και χρηματοοικονομικού δικαίου ενώ από την εισαγωγή της Εταιρείας στο χρηματιστήριο ασχολείται με θέματα εταιρικής διακυβέρνησης. Διετέλεσε νομικός σύμβουλος της ALPHA BANK, σε θέματα διαχείρισης και χρηματοδότησης ακινήτων (Real Estate Investments Unit) καθώς και νομικός σύμβουλος στο ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) σε έργα παραχώρησης και πώλησης μετοχών ενώ στο παρελθόν εργάστηκε μεταξύ άλλων σε δικηγορικά γραφεία της Ελλάδος και του Λονδίνου. Είναι απόφοιτος της Νομικής σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και κατέχει μεταπτυχιακό (LLM) στο Ευρωπαϊκό Δίκαιο από το Πανεπιστήμιο του Maastricht.

Γ.4 Συμμετοχές μελών σε εταιρείες και οργανισμούς εκτός Ομίλου της Εταιρείας

Σύμφωνα με την ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου οφείλουν να διαθέτουν για την εκτέλεση των καθηκόντων τους τον επαρκή χρόνο που απαιτείται με βάση την περιγραφή της θέσης τους, το ρόλο τους και τα καθήκοντά τους.

Για τον προσδιορισμό της επάρκειας του χρόνου, λαμβάνονται υπόψη η ιδιότητα και τα καθήκοντα που έχουν ανατεθεί στο μέλος Δ.Σ., ο αριθμός των θέσεων του ως μέλος σε άλλα Διοικητικά Συμβούλια και οι λοιπές ιδιότητες που κατέχει το εν λόγω μέλος, καθώς και λοιπές επαγγελματικές ή προσωπικές δεσμεύσεις και συνθήκες.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, παρουσιάζονται οι εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις των Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ονοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής ως Μέτοχος/ Εταίρος
Κωνσταντίνος Γόντικας Σπυρίδωνος του	1	MILLWALL HOLDINGS PLC	Director, Μέτοχος	3%
	2	THE MILLWALL FOOTBALL AND ATHLETIC COMPANY (1985) LIMITED	Director, Μέτοχος	3%
	3	GREEN SQUARE CAPITAL (CYPRUS) LIMITED	Director, Μέτοχος	100%
Δημήτριος Ανδριόπουλος του Ανδρέα	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	95%
	2	DAMEN HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	95%
	3	WISELIVE SERVICES LIMITED	Μέτοχος	95%
	4	LANOGREBE HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	95%
	5	MURRIS LTD	Μέτοχος	95%
	6	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος	95%
	7	DIMPER SPORTS and EVENTS MANAGEMENT LTD	Μέτοχος	100%
	8	VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	100%
	9	RAVENTUS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	50%
	10	VLEDIA LTD	Μέτοχος	100%
	11	SIPAURA LTD	Μέτοχος	100%
	12	HALKI ESTATE ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	100%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ονοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής ως Μέτοχος/ Εταίρος
	13	ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	-
Νικόλαος - Ιωάννης Δήμτσας του Πέτρου-Δημητρίου	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	5%
	2	DAMEN HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	5%
	3	WISELIVE SERVICES LIMITED	Μέτοχος	5%
	4	LANOGREBE HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	5%
	5	MURRIS LTD	Μέτοχος	5%
	6	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος	5%
	7	HALKI ESTATE ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-
Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη του Σταύρου	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
	2	RAVENTUS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
	3	VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
	4	HALKI ESTATE ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-
Όλγα Ίτσιου του Αναστάσιου	1	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-
Άννα Χαλκιαδάκη του Αντωνίου	1	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ονοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής ως Μέτοχος/ Εταίρος
Πολυξένη Καζόλη του Νικολάου	1	Autohellas A.E.	Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.	-
	2	Ελληνικά Χρηματιστήρια Χρηματιστήριο Αθηνών (ΕΧΑΕΕ)	- Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.	-
	3	Metlen Energy & Metals A.E.	Ανεξάρτητο Μέλος Δ.Σ.	-

Κατά την 31.12.2024 τα κατωτέρω μέλη του Δ.Σ. και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, κατείχαν τις ακόλουθες κοινές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας:

Μέλη Δ.Σ. / Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη	Αριθμός κοινών μετοχών	% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου
Ανδριόπουλος Δημήτριος του Ανδρέα	10.212.936	54,6722%
Δήμτσας Νικόλαος-Ιωάννης του Πέτρου-Δημητρίου	602.916	3,2275%
Αναστασόπουλος Μιχαήλ του Δημητρίου	10.846	0,0581%
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα του Σταύρου	6.550	0,0351%
Ίτσιου Όλγα του Αναστάσιου	6.546	0,0350%
Κωνσταντίνος Γόντικας του Σπυρίδωνος	3.300	0,0177%
Χαλκιαδάκη Άννα του Αντωνίου	1.919	0,0103%
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος) του Αχιλλέα	600	0,0032%
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	300	0,0016%

Επιπρόσθετα, η εταιρεία Damen Holdings Limited, η οποία ελέγχεται από τον κο Ανδριόπουλο Δημήτριο, κατείχε την 31.12.2024 41.150 κοινές μετοχές οι οποίες αντιπροσωπεύουν 0,2203% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γ.5. Συνεδριάσεις Δ.Σ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει είτε στην έδρα της Εταιρείας, είτε εκτός έδρας, είτε και με τηλεδιάσκεψη σύμφωνα με το Καταστατικό, κάθε φορά που ο Νόμος ή οι ανάγκες το απαιτούν. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, το Δ.Σ. της Εταιρείας πραγματοποίησε πέντε (5) συνεδριάσεις, στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) άπαντα τα μέλη του Δ.Σ.. Σημειώνεται ότι πέραν των 5 ως άνω συνεδριάσεων, το Δ.Σ. έλαβε 12 αποφάσεις χωρίς προηγούμενη συνεδρίαση αλλά με προσυπογραφή από όλα τα μέλη των σχετικών πρακτικών (άρθρο 94 παρ. 1 του Ν. 4548/2018).

Γ.6 Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ.6.1 Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως τροποποιηθείσα με τον Ν.4706/2020 και ισχύει, και ειδικότερα με την από 09.06.2022 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, σύμφωνα με την οποία η Επιτροπή Ελέγχου ορίστηκε ως τριμελής επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελούμενη από δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα (1) μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, με θητεία ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ακολουθώντας, με την από 09.06.2022 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης, ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής και με το από 09.06.2022 πρακτικό της Επιτροπής Ελέγχου αποφασίστηκε η συγκρότησή της σε σώμα και ο ορισμός του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Νικόλαου Χαρίτου, ως Προέδρου αυτής. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία είχε συστήσει προαιρετική Επιτροπή Ελέγχου ως ανεξάρτητη επιτροπή την 14.2.2022.

Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Ονοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Γόντικας Κωνσταντίνος του Σπυρίδωνος	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ του Αχιλλέα	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς αποτελείται από τρία μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εκ των οποίων τα δύο (2), ήτοι η πλειοψηφία αυτών, πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την κατά την ημερομηνία σύνταξης της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, και ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την από 09.06.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και επιπλέον όπως αποδεικνύεται από τα βιογραφικά σημειώματά τους διαπιστώνεται ότι διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα δραστηριότητας της Εταιρείας (Real Estate, Real Estate Investment and Services

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Development). Ειδικότερα, ο κ. Γόντικας είναι Σύμβουλος Επιχειρήσεων με σημαντική διεθνή εμπειρία σε θέματα επενδύσεων και επενδυτικής τραπεζικής καθώς επίσης και δομημένων χρηματοδοτήσεων, μεταξύ άλλων στον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων (GTC/Πολωνία, Fotex/Ουγγαρία). Ο κ. Πηλείδης, διαθέτει πολυετή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική, λόγω της ιδιότητός του ως ορκωτού ελεγκτή λογιστή (ΑΜ ΣΟΕΛ 12021) στην ελεγκτική εταιρεία DELOITTE Α.Ε. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ επί σειρά ετών μεταξύ των οποίων και σε εταιρείες Real Estate όπως Όμιλος Sonae Χαραγκιώνη και Trivillage Developments. Ο κ. Χαρίτος είναι οικονομολόγος με μεγάλη εμπειρία σε θέματα λογιστικής και οικονομικών καθώς διατέλεσε επί σειρά ετών Γενικός Οικονομικός Διευθυντής (CFO) της ABB Ρωσίας, Ελλάδος και Κύπρου με ισχυρή παρουσία στον χώρο κατασκευής δικτύων και προμηθευτής ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων σε μεγάλα ακίνητα, βιομηχανίες και υποδομές. Επίσης, ο κ. Χαρίτος διετέλεσε κατά το διάστημα 1985-1997 διευθυντικό στέλεχος στο ελεγκτικό τμήμα της εταιρείας KPMG.

Η Επιτροπή Ελέγχου με το από 09.06.2022 πρακτικό συγκροτήθηκε εκ νέου σε σώμα με τη νέα της σύνθεση. Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της και ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου](#)), σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου εγκρίθηκε στην από 03.05.2023 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου και με την από 03.05.2023 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής Ελέγχου:

- ▶ Η Επιτροπή αποσκοπεί στην υποστήριξη του Δ.Σ. της Εταιρείας με σκοπό την αποτελεσματικότερη εποπτεία του όσον αφορά τη διαδικασία του υποχρεωτικού ελέγχου και της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τη λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ), καθώς και σε θέματα της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης.
- ▶ Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως. Η Επιτροπή δύναται να συγκαλείται είτε με πρόσκληση είτε και αυτόκλητα, εφόσον παρίστανται όλα τα μέλη της. Η Επιτροπή Ελέγχου βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν υπάρχει πλειοψηφία των μελών της στις συνεδριάσεις οι οποίες διεξάγονται είτε με φυσική παρουσία είτε απομακρυσμένα (μέσω τηλεδιάσκεψης ή βιντεοκλήσης), ενώ δεν επιτρέπεται η συμμετοχή δια αντιπροσώπου. Οι αποφάσεις λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρευρισκόμενων μελών, ενώ σε περίπτωση ισοψηφίας υπερिσχύει η ψήφος του Προέδρου. Επιπλέον, δύναται να διοργανώνει συναντήσεις με τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, με την ανώτατη εκτελεστική διοίκηση και με τους τακτικούς ελεγκτές, καθώς και με οποιοδήποτε πρόσωπο κρίνει ότι μπορεί να συνδράμει στο έργο της. Η Επιτροπή καταρτίζει και υποβάλλει στο Δ.Σ. Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων, η οποία απευθύνεται στην ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων. Όταν απαιτείται υποβάλλει έκτακτες αναφορές σχετικά με σημαντικά θέματα.
- ▶ Οι κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής αφορούν, μεταξύ άλλων, την παρακολούθηση της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου και την επισκόπηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, ενημερώνοντας σχετικά το Δ.Σ., την εξέταση των κινδύνων που επιδρούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τη διαδικασία επιλογής των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών και την επισκόπηση της ανεξαρτησίας τους. Επιπλέον, η Επιτροπή υποστηρίζει το Δ.Σ., ως προς τη διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας, με συγκεκριμένες αρμοδιότητες ενώ παράλληλα παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.

Σε ετήσια βάση, η Επιτροπή προβαίνει σε αυτο-αξιολόγηση του έργου της, της λειτουργίας της και των συνολικών προσόντων των μελών της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής αξιολογείται σε τακτική βάση (και τουλάχιστον κάθε 3 έτη) αναφορικά με την καταλληλότητα και την αποτελεσματικότητά του. Εφόσον απαιτείται επικαιροποιείται και υποβάλλεται στο Δ.Σ. προς έγκριση.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2024 συνεδρίασε επτά (7) φορές. Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής συμμετείχε το σύνολο των μελών της αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τον επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, ήτοι την εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε.» (εφεξής «Deloitte»), η οποία ορίσθηκε με την από 13.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως τακτικός ορκωτός ελεγκτής για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης από 01.01.2024 έως 31.12.2024 και για την έκδοση του ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού, καθώς και τους ανεξάρτητους εκτιμητές.

Συνοπτική περιγραφή του έργου και των δραστηριοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, περιλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων αυτής, η οποία έχει ενταχθεί διακριτά στην Ετήσια Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας.

Γ.6.2 Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων έχει συσταθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις των διατάξεων του Ν. 4706/2020 (παρ. 1, 2 και 3 του άρθρ. 10 και τα άρθρ. 11 και 12), σύμφωνα με την από 22.03.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου περί συγχώνευσης των δύο χωριστά προβλεπόμενων στο νόμο αυτών επιτροπών (Αποδοχών αφενός και Υποψηφιοτήτων αφετέρου) και διορισμού των μελών της ενιαίας, νεοσυσταθείσας Επιτροπής καθώς και το από 09.06.2022 πρακτικό της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων περί συγκρότησής της εκ νέου σε σώμα και ορισμού του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κας Παναγιώτας Αντωνάκου, ως Προέδρου αυτής. Το Διοικητικό Συμβούλιο την 07.11.2023 αφού έλαβε γνώση της από 07.11.2023 παραίτησης του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και Προέδρου της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, κας Παναγιώτας Αντωνάκου από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, αποφάσισε την εκλογή της κας Πολυξένης (Ξένιας) Καζόλη και ήδη Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους του Δ.Σ., ως νέου μέλους της Επιτροπής σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους κας Παναγιώτας Αντωνάκου, με την επισημείωση ωστόσο, ότι η κα Καζόλη δεν δύναται να αντικαταστήσει την κα Αντωνάκου στα καθήκοντά της ως Προέδρου της Επιτροπής, καθότι, ως νεοεισερχόμενο μέλος, δεν έχει υπηρετήσει στην Επιτροπή ως μέλος κατ' ελάχιστον για ένα (1) έτος, με δεδομένο και ότι η Επιτροπή έχει συσταθεί και λειτουργεί ήδη σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του προηγούμενου έτους. Η από 07.11.2023 συνεδρίαση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αποφάσισε την ανασυγκρότησή της σε σώμα και όρισε το ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος, κ. Νικόλαο Χαρίτο, ως Πρόεδρο αυτής.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων με το από 23.03.2022 πρακτικό της, εισηγήθηκε την έγκριση από το Δ.Σ. του Κανονισμού Λειτουργίας της, τον οποίο το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε στην από 24.03.2022 συνεδρίασή του. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων με το από 03.05.2023 πρακτικό της, εισηγήθηκε από το Δ.Σ. την επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της, τον οποίο το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε στην από 03.05.2023 συνεδρίασή του.

Σημειώνεται ότι η Πολιτική Αποδοχών που ακολουθεί η Εταιρεία έχει εγκριθεί από την από 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

Ονοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Καζόλη Πολυξένη του Νικολάου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ του Αχιλλέα	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και το σύνολο των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σύμφωνα και με τις από 07.11.2023 και 15.02.2024 συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εκ των οποίων δύο (2) εξ αυτών, ήτοι η πλειοψηφία, πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την ημερομηνία σύνταξης της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η θητεία των μελών της Επιτροπής είναι τριετής, ήτοι ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα συγκληθεί μετά τη λήξη της θητείας της. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Η συμμετοχή στην Επιτροπή δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής σε άλλες επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, εφόσον η συμμετοχή αυτή δεν είναι ασυμβίβαστη με τον σκοπό της Επιτροπής και δεν επηρεάζει την ορθή εκτέλεση των καθηκόντων του προσώπου ως μέλους της Επιτροπής.

Η λειτουργία της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διέπεται από ανεξάρτητο Κανονισμό Λειτουργίας ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων](#)) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων:

- Η Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της τουλάχιστον 4 φορές ετησίως και εκτάκτως και σε κάθε περίπτωση πριν από την κατάρτιση και έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της ετήσιας έκθεσης αποδοχών που προβλέπει το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή μπορεί να συνεδριάζει οποτεδήποτε ακόμα και χωρίς να έχει αποσταλεί πρόσκληση, εφόσον παρίστανται όλα τα μέλη της και κανένα δεν αντιτίθεται στη συνεδρίαση και τη λήψη των αποφάσεων. Ο Γενικός Διευθυντής Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών («CFO») και ο επικεφαλής της Μονάδας Ανθρωπίνου Δυναμικού οφείλουν να παρίστανται στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, εφόσον προσκαλούνται αρμοδίως. Η Επιτροπή δύναται να προσκαλεί στις συνεδριάσεις της, οποιοδήποτε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, στέλεχος της Εταιρείας ή του Ομίλου στον οποίο ανήκει η Εταιρεία ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο κρίνει ότι δύναται να συνδράμει στο έργο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

της, με την προϋπόθεση ότι δεν εξετάζονται θέματα που σχετίζονται με τις δικές τους αποδοχές ή με τη δική τους θέση και εξέλιξη στην Εταιρεία.

- ▶ Ο ρόλος της Επιτροπής, επί τη βάση των επιμέρους αρμοδιοτήτων που της έχουν ανατεθεί, συνίσταται στην συνδρομή, υποβοήθηση και υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε ό,τι αφορά α) στα θέματα αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών, σύμφωνα με το άρθρο 110 του Ν.4548/2018, καθώς και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, και ιδίως του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου και στα θέματα που σχετίζονται με την κατάρτιση της πολιτικής αποδοχών και της έκθεσης αποδοχών, που προβλέπουν οι διατάξεις των άρθρων 110 έως 112 του Ν. 4548/2018 και β) στη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων, στο σχεδιασμό πλάνου διαδοχής και για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα διοικητικά στελέχη, λαμβάνοντας υπόψιν παράγοντες και τα κριτήρια που καθορίζει η Εταιρεία, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας που υιοθετεί.
- ▶ Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής είναι, μεταξύ άλλων, η υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου και τις αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν σε αυτήν, η εποπτεία της εφαρμογής της, η εξέταση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, ο εντοπισμός προσώπων κατάλληλων για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και η εφαρμογή της καθορισμένης στον Κανονισμό λειτουργίας διαδικασίας ανάδειξης υποψηφιοτήτων, η κατάρτιση και η παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας Μελών Δ.Σ. της Εταιρείας, η συνδρομή στην αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου και της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου, η παρακολούθηση της υλοποίησης της διαδικασίας εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών, καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας.

Σε ετήσια βάση η Επιτροπή προβαίνει η ίδια σε επισκόπηση του έργου της και συντάσσει σχετική έκθεση, την οποία υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ο Κανονισμός αναθεωρείται αποκλειστικά με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων πραγματοποίησε επτά (7) συνεδριάσεις, στις οποίες συμμετείχε το σύνολο των μελών της αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Αναφορικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σημειώνεται ότι η Επιτροπή κατά τη διάρκεια των ανωτέρω συνεδριάσεών της ασχολήθηκε με ζητήματα τα οποία άπτονται των αρμοδιοτήτων της, τα κυριότερα εκ των οποίων συνοψίζονται ως εξής:

1. Τροποποίηση παραρτήματος του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας που αφορά σε τομέα αρμοδιοτήτων της Επιτροπής και υποβολή προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
2. Πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για υποβολή προς προέγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας των ετήσιων μεικτών αμοιβών για τη χρήση 2024 και των μηνιαίων μεικτών αμοιβών από 01.01.2025 έως και την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2024 στα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Επισκόπηση του προϋπολογισμού για εκπαίδευση μελών Δ.Σ. και εργαζόμενων Εταιρείας έτους 2025 και υποβολή προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στο πλαίσιο του ευρύτερου προϋπολογισμού.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4. Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με αποδοχές προσώπων που εμπίπτουν στην Πολιτική Αποδοχών.
5. Εξέταση της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών.
6. Αξιολόγηση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας σύμφωνα με το αρ. 9 του Ν.4706/2020.
7. Υποβολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με τον καθορισμό δικαιούχων και κατηγοριών αυτών, όρων και κριτηρίων διάθεσης, καθώς και κάθε σχετικού όρου σχετικά με την διαδικασία Δωρεάν Διάθεσης ίδιων μετοχών της Εταιρείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 και 49 του Ν. 4548/2018, κατ' εξουσιοδότηση της από 7/9/2022 απόφασης της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας όπως τροποποιήθηκε με την από 22/6/2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης αυτών.
8. Τροποποίηση του Πλάνου Διαδοχής.
9. Διαδικασία Αυτοαξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.
10. Έκθεση Αξιολόγησης Διευθύνοντος Συμβούλου προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
11. Αυτοαξιολόγηση της Επιτροπής.

Γ.6.3 Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του

Η αυτοαξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Δ.Σ. και των επιτροπών του (σε συλλογικό και ατομικό επίπεδο), ολοκληρώθηκε την 26.09.2024 χωρίς ουσιώδεις διαπιστώσεις. Η αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε για δεύτερη φορά και περιλαμβάνει την αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Προέδρου του Δ.Σ. και των επιτροπών.

Γ. 7 Αποδοχές Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική Αποδοχών που καταρτίστηκε βάσει των άρθρων 110 και 111 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.4706/2020, θεσπίζοντας τους βασικούς τις βασικές αρχές και τους κανόνες σχετικά με τις αποδοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου καθώς και του Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου.

Η Πολιτική αποσκοπεί στον καθορισμό των αποδοχών των μελών Διοικητικού Συμβουλίου, του Διευθύνοντα Συμβούλου και του Αναπληρωτή του με τρόπο διαφανή και, περαιτέρω, στην προσέλκυση και διακράτηση στελεχών εγνωσμένου κύρους, με εμπειρία στον τομέα που δραστηριοποιείται η Εταιρεία και με τυπικά και ουσιαστικά προσόντα ώστε να συνεισφέρουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη της Εταιρείας και στην επιχειρηματική στρατηγική της.

Η Πολιτική λαμβάνει υπ' όψη τις μισθολογικές και εργασιακές συνθήκες της Εταιρείας (μέσω ενημέρωσης ανά τακτά διαστήματα της ευρύτερης διάρθρωσης και των πρακτικών αποδοχών των εργαζομένων της Εταιρείας προκειμένου να διασφαλίζεται ότι οι πρακτικές και η διάρθρωση των αποδοχών παρουσιάζουν όσο το δυνατόν μεγαλύτερη συνέπεια), ώστε αυτές να διατηρούνται σε ανταγωνιστικά επίπεδα. Η διατήρηση της ανταγωνιστικότητας εξασφαλίζεται με την παρακολούθηση των επιπέδων αμοιβών που επικρατούν στον κλάδο που ανήκει η Εταιρεία, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τα οικονομικά στοιχεία και την εν γένει πορεία της Εταιρείας, τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας.

Η ισχύουσα Πολιτική Αποδοχών, ως έχει εγκριθεί από την από 22.06.2023 Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, βρίσκεται ανηρτημένη στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σε εφαρμογή του γράμματος της ισχύουσας Πολιτικής Αποδοχών και σε συμμόρφωση με τις επιταγές του άρθρου 112 του Ν. 4548/2018, η Εταιρεία έχει καταρτίσει Έκθεση Αποδοχών σε συνάρτηση με τη χρήση 2023, η οποία έχει εγκριθεί από την από 13.06.2024 Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων και βρίσκεται ανηρτημένη στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας.

Δ. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δ.1 Εισαγωγή στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Δ.Σ. έχει θεσπίσει κατάλληλες πολιτικές, ώστε η άσκηση του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να είναι αποτελεσματική και έχει συγκροτήσει την Επιτροπή Ελέγχου για την επίβλεψη της εφαρμογής των εν λόγω πολιτικών.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου.

Στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται η πρώτη, δεύτερη και τρίτη γραμμή άμυνας όπως προβλέπεται από το «μοντέλο των Τριών Γραμμών» ("Three Lines Model").

Η πρώτη γραμμή άμυνας περιλαμβάνει τις Διευθύνσεις/Τμήματα/Μονάδες της Εταιρείας, που φέρουν την ευθύνη για την εφαρμογή των καταγεγραμμένων Διαδικασιών, την παρακολούθηση, αξιολόγηση και ελαχιστοποίηση του κινδύνου, που απορρέει από τις δραστηριότητες τους, σύμφωνα με τη Στρατηγική Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου και τις κατευθυντήριες γραμμές του Δ.Σ.

Στη δεύτερη γραμμή της Εταιρείας ανήκουν η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης οι οποίες υποστηρίζουν την ανάπτυξη διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας και συμβάλλουν στην παρακολούθησή τους, οι οποίες αναπτύσσονται και εκτελούνται από την πρώτη γραμμή, τις επιχειρησιακές μονάδες. Στην τρίτη γραμμή ανήκει η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Η Μονάδα αυτή λειτουργεί με τον τρόπο που ορίζεται από τον Κώδικα Δεοντολογίας και το Διεθνές Πλαίσιο για την Επαγγελματική Εφαρμογή του Εσωτερικού Ελέγχου (IPPF) του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών, το Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και διαθέτει σχετικό Κανονισμό Λειτουργίας της. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Δ.2 Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας συστάθηκε και λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων λειτουργεί ως ανεξάρτητη δραστηριότητα με διοικητική αναφορά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο (Chief Executive Officer – «CEO») και λειτουργική αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου.

Επικεφαλής της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων ορίζεται ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων, διορίζεται από το Δ.Σ. και είναι αρμόδιος για την αποτελεσματική λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων στην Εταιρεία. Συνδράμει το Δ.Σ. και τη Διοίκηση της Εταιρείας στην αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των γεγονότων εκείνων που μπορούν να δημιουργήσουν κίνδυνο στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- ▶ Υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα διαχείρισης κινδύνων, μηχανισμών ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.
- ▶ Συλλογή και ο συντονισμός, της αναγνώρισης και του προσδιορισμού των κινδύνων και των δικλίδων ασφαλείας περιορισμού τους, από όλες τις διευθύνσεις, τμήματα και λειτουργίες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου. Η ιεράρχησή τους, βάσει της πιθανότητας εμφάνισής τους και των επιπτώσεων που θα προκαλέσουν, εάν συμβούν. Ειδικότερα, αναγνωρίζει, αξιολογεί, ελέγχει και παρακολουθεί:
 - ο τους Λειτουργικούς Κινδύνους,
 - ο τους Χρηματοοικονομικούς Κινδύνους,
 - ο τους Στρατηγικούς Κινδύνους,
 - ο τους Κινδύνους Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
 - ο τους Κινδύνους Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων,
 - ο τους Κινδύνους Προστασίας Δεδομένων,
 - ο τους Κινδύνους Συστημάτων Διαχείρισης Ποιότητας,
 - ο τα πλάνα Επιχειρησιακής Συνέχειας (Business Continuity Plan-BCP/ Disaster Recovery Plan – DRP).
- ▶ Διαμόρφωση και εισήγηση προς τη Διοίκηση, τις Διευθύνσεις, Τμήματα και Μονάδες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου, κατάλληλων πολιτικών και διαδικασιών προκειμένου οι υπηρεσιακές μονάδες της Εταιρείας και του Ομίλου, να αναγνωρίζουν, αξιολογούν και αντιμετωπίζουν λειτουργικούς κινδύνους που συνδέονται με τις εργασίες τους, καθώς και τη σύνταξη σχεδίων Επιχειρησιακής Συνέχειας.
- ▶ Διασφάλιση των γνωστοποιήσεων που σχετίζονται με τους κινδύνους κατά την σύνταξη της Ετήσιας Έκθεσης που αφορά την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Πρόληψη, αντιμετώπιση και καταστολή ενδεχόμενων κινδύνων που σχετίζονται με απάτη, σε συνεργασία με άλλες σχετικές διευθύνσεις, τμήματα ή υπηρεσίες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου.
- ▶ Διοργάνωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων που σχετίζονται με τη διαχείριση κινδύνων.
- ▶ Σύνταξη γραπτών ενημερώσεων προς τη Διοίκηση επί θεμάτων «Διαχείρισης Κινδύνων» όταν απαιτείται και η σύνταξη ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, σχετικά με τα πεπραγμένα της Μονάδας, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν προτάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δ.3 Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας συστάθηκε και λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης λειτουργεί ως ανεξάρτητη δραστηριότητα με διοικητική αναφορά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο (Chief Executive Officer – «CEO») και λειτουργική αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου.

Επικεφαλής της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης ορίζεται ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, διορίζεται από το Δ.Σ. και έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- ▶ Υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα διαχείρισης κινδύνων, μηχανισμών ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.
- ▶ Παρακολούθηση των κινδύνων μη συμμόρφωσης με την νομοθεσία, τόσο την Ελληνική όσο και των χωρών δραστηριοποίησης της Εταιρείας και του Ομίλου και τα ρυθμιστικά πλαίσια αυτών, καθώς επίσης η παρακολούθηση της συμμόρφωσης με τις επιμέρους ρυθμιστικές διατάξεις φορέων (πχ η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς), τα αρμόδια υπουργεία (πχ, Ανάπτυξης, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας κλπ.) καθώς και με τις ρυθμιστικές διατάξεις οποιουδήποτε άλλου φορέα επηρεάζει τη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Εφαρμογή και η συνεχής τήρηση, μέσω και της πραγματοποίησης ειδικών για το σκοπό αυτών ελεγκτικών εργασιών:
 - ▶ του Κανονισμού Λειτουργίας,
 - ▶ των Πολιτικών της Εταιρείας και του Ομίλου,
 - ▶ των Διαδικασιών της Εταιρείας και του Ομίλου,
 - ▶ των Οδηγιών της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Διασφάλιση της συμμόρφωσης του περιεχομένου της Ετήσιας Έκθεσης που αφορά την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας και του Ομίλου, σύμφωνα με το ρυθμιστικό πλαίσιο, που κάθε φορά ισχύει.
- ▶ Εκτίμηση του εάν οι εσωτερικές Πολιτικές, Διαδικασίες και Οδηγίες της Διοίκησης, συνάδουν με το υφιστάμενο θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο και να εισηγείται τυχόν τροποποιήσεις όποτε απαιτείται.
- ▶ Πρόληψη, αντιμετώπιση και καταστολή ενδεχόμενων κινδύνων που σχετίζονται με απάτη, σε συνεργασία με άλλες σχετικές διευθύνσεις, τμήματα ή υπηρεσίες της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Ενημέρωση και συλλογή κάθε νόμου και απόφασης των εποπτικών και κανονιστικών αρχών και φορέων και την ανάπτυξη κατάλληλου συστήματος παρακολούθησης της συμμόρφωσης με αυτούς, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις που απορρέουν για την Εταιρεία και τον Όμιλο.
- ▶ Διοργάνωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων που σχετίζονται με την κανονιστική συμμόρφωση.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- ▶ Επιλύει και γνωμοδοτεί αρχικά και παραπέμπει όπου υπάρχει αδυναμία ή αμφιβολία, στο Δ.Σ. θέματα που σχετίζονται με την ερμηνεία των Πολιτικών, Διαδικασιών και Οδηγιών της Διοίκησης, ειδικότερα δε, θέματα «Σύγκρουσης Συμφερόντων» και «Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών».
- ▶ Σύνταξη γραπτών ενημερώσεων προς τη Διοίκηση επί θεμάτων «Κανονιστικής Συμμόρφωσης» όταν απαιτείται και η σύνταξη ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, σχετικά με τα πεπραγμένα της Μονάδας, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν προτάσεων.

Δ.4 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Ο Εσωτερικός Έλεγχος λειτουργεί στην Εταιρεία από το Σεπτέμβριο του 2019 και αποτελεί μία ανεξάρτητη και αντικειμενική διαβεβαιωτική και συμβουλευτική οργανωτική μονάδα, με σκοπό να προσθέτει αξία και να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις λειτουργίες της Εταιρείας.

Ο Εσωτερικός Έλεγχος στοχεύει να συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στρατηγικών στόχων της Εταιρείας υιοθετώντας μία συστηματική και επαγγελματική προσέγγιση στην αξιολόγηση και βελτίωση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με σχετική ομόφωνη απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου, η οποία λήφθηκε στην από 23.03.2022 συνεδρίασή της.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Δ.Σ. το οποίο είναι αρμόδιο και για την τυχόν αντικατάστασή του, αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και υπάγεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του, διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία, πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020 και δεν έχει στενούς δεσμούς με οποιοδήποτε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και οποιασδήποτε εταιρείας του Ομίλου, ή μέλος με δικαίωμα ψήφου σε επιτροπές διαρκούς χαρακτήρα.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα για την Επαγγελματική Πρακτική του Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και τα όσα ορίζονται στον Κώδικα Δεοντολογίας του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών και λειτουργεί σύμφωνα με αναλυτικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος εγκρίθηκε αρχικά με την από 24.03.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και στη συνέχεια επικαιροποιήθηκε με την από 28.11.2024 απόφαση του ίδιου οργάνου και στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Δ.5 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (Σ.Ε.Ε.) της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διατηρεί ένα αποτελεσματικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων. Παρακολουθεί την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής και την επανεξετάζει τακτικά. Ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση θεωρείται ότι καλύπτει όλους τους ουσιώδεις ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την υποστήριξη των Επιτροπών του, στο πλαίσιο της εξέτασης της εταιρικής στρατηγικής και των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, υιοθετεί τις κατάλληλες πολιτικές που αποσκοπούν στη διασφάλιση επαρκούς και αποτελεσματικού Σ.Ε.Ε. για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη της ανάπτυξης και ενσωμάτωσης των κατάλληλων ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών ανάλογα με τη φύση των εργασιών και τους αναληφθέντες κινδύνους, της αξιολόγησης των αδυναμιών που προκύπτουν και της λήψης των απαιτούμενων διορθωτικών μέτρων.

Δ.6 Κώδικας Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Ηθικής

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της έχει θέσει σε ισχύ Κώδικα Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Ηθικής (αναρτημένος και στον ιστότοπο της Εταιρείας), ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει δικλίδες ασφαλείας για την προστασία της φήμης και με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Δ.7 Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία λειτουργεί πληροφοριακά συστήματα για την υποστήριξη των εταιρικών της σκοπών τηρώντας διαδικασίες ασφαλείας και ειδικότερα: δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (καθημερινά, μηνιαία και ετήσια), διαδικασία επαναφοράς, disaster recovery plan, αρχείο καταγραφής περιστατικών, καθώς επίσης και λογισμικό αντιών (antivirus security), προστασία ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email security) και τείχος προστασίας (firewall).

Επίσης, η Εταιρεία διατήρησε το έτος 2024 την πιστοποίηση για το σύστημα διαχείρισης της ασφάλειας πληροφοριών που εφαρμόζει κατά το πρότυπο ΕΛΟΤ ISO/IEC 27001:2013. Η πιστοποίηση αυτή είναι το αποτέλεσμα της ανεξάρτητης διαδικασίας ελέγχου και αξιολόγησης, η οποία πραγματοποιήθηκε από την EUROCERT A.E. και διαπιστώθηκε ότι πληρούνται όλες οι προδιαγραφές, βάσει του προτύπου. Με την πιστοποίηση κατά ISO 27001:2013 η Εταιρεία υιοθετεί τις αυστηρές απαιτήσεις του διεθνούς προτύπου συστημάτων διαχείρισης ασφάλειας πληροφοριών. Η πιστοποίηση αποτελεί έμπρακτη αναγνώριση της δέσμευσης της Εταιρείας για συνεχή ανάπτυξη και αξιολόγηση των διαδικασιών της, για εφαρμογή υψηλής ποιότητας προτύπων στις υπηρεσίες της, καθώς και για την προσήλωσή της στην ασφαλή διαχείριση των δεδομένων των πελατών και των συνεργατών της.

Δ.8 Παρακολούθηση της Διαδικασίας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Υποβάλλονται τακτικά εκθέσεις (τουλάχιστον σε τριμηνιαία βάση) στη Διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο σε συναφή θέματα. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει αρμοδιότητες σχετικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και συναφείς γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων ενοποιημένων και εταιρικών, χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και οποιωνδήποτε άλλων οικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται,
- εξετάζει τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εκφράζει προς αυτό τις απόψεις της,
- εποπτεύει τα ζητήματα συμμόρφωσης της Εταιρείας με κανονιστικές υποχρεώσεις της,
- συνεργάζεται με τον τακτικό ελεγκτή και τον εσωτερικό έλεγχο, προκειμένου να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα των εργασιών της Εταιρείας και να υποβάλλει προτάσεις για τη βελτίωση του πλαισίου παρακολούθησης, όπως απαιτείται.

Δ.9 Αποτελέσματα της διαδικασίας αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης βάσει των απαιτήσεων του Ν. 4706/2020 με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2023.

Το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο των υποχρεώσεων του που απορρέουν από την παρ.1 του άρθρου 4 του Ν.4706/2020 αξιολόγησε την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2023 και από την αξιολόγηση αυτή δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες. Στο πλαίσιο της ως άνω αξιολόγησης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ανέθεσε μεταξύ των άλλων και στην ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Η εν λόγω αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε με βάση το πρόγραμμα διαδικασιών διασφάλισης που περιλαμβάνεται στην απόφαση υπ' αριθμόν Ι'73/08β/14.02.2024 του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Από την ως άνω εργασία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες στο Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Σε συνέχεια της ως άνω αξιολόγησης και σύμφωνα με την επιστολή υπ' αριθμ. 434/24/2/2025 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το Διοικητικό Συμβούλιο βεβαιώνει ότι με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2024, δεν προκύπτουν ουσιώδεις αδυναμίες.

Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Καταλληλότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Εγκυκλίου αρ. 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική εγκρίθηκε με την από 22.03.2022 απόφαση του Δ.Σ. και εν συνεχεία με την από 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία έγκρισής της από τη Γενική Συνέλευση και αυτό ισχύει και για κάθε ουσιώδη τροποποίησή της.

Σκοπός της Πολιτικής Καταλληλότητας είναι η διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Δ.Σ. με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Περιλαμβάνει τις αρχές που αφορούν στην επιλογή ή την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την ανανέωση της θητείας των υφιστάμενων μελών, τα κριτήρια για την αξιολόγηση της συλλογικής και ατομικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει αρχές και κριτήρια πολυμορφίας στο πλαίσιο αξιολόγησης της καταλληλότητας των υποψήφιων πριν την επιλογή τους ως μέλη Δ.Σ., τα οποία αναλύονται εντός της Πολιτικής Καταλληλότητας. Επιπρόσθετα, θέματα πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας προβλέπονται στον Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας που η Εταιρεία έχει υιοθετήσει. Με βάση τον ανωτέρω Κώδικα δεν επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, η διακριτική συμπεριφορά βάσει φύλου, ηλικίας ή άλλου ιδιαίτερου γνωρίσματος. Η ίδια αρχή ακολουθείται και στη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, λαμβανομένου, ωστόσο, υπόψη του θεσμικού πλαισίου στο οποίο υπόκειται η Εταιρεία, λόγω του οποίου συγκεκριμένα κριτήρια καταλληλότητας πρέπει να πληρούνται στο πρόσωπο, μεταξύ άλλων, και των μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας. Γενικότερα είναι πάγια τακτική της Εταιρείας να δίνονται ίσες ευκαιρίες ανάπτυξης και προαγωγής με μόνο κριτήριο την καταλληλότητα.

Στο αυτό πλαίσιο, η Εταιρεία, μέσω της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης αυτής, εξετάζει περιοδικά το εάν τυχόν υποψήφιο ή υφιστάμενο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου συνιστά Αποκλεισμένο Διευθυντή, σε συμμόρφωση με τον ν. 5122/2024.

ΣΤ. Διαδικασίες που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία διαθέτει «Διαδικασία Συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη», η οποία έχει σκοπό την αποτύπωση των εκτελούμενων ενεργειών αναφορικά με την παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη και την κατάλληλη γνωστοποίησή τους στα αρμόδια όργανα και μετόχους της Εταιρείας.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της δύναται να συνάπτει κεφαλαιακές συναλλαγές, καθώς και εμπορικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη της.

Η σχετική διαδικασία έχει εφαρμογή στην Εταιρεία καθώς και στις ελληνικές θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου της. Για τις συναλλαγές της Εταιρείας με Συνδεδεμένα Μέρη συνάπτονται εγγράφως ειδικές συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την «ενδοομιλική» και γενικότερα εταιρική τους σχέση, αλλά προστατεύουν τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της (arm's length transactions) και τηρούνται όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις της νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων αυτών των άρθρων 99 επόμενα του Ν. 4548/2018. Συμβάσεις της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη, καθώς και η παροχή ασφαλειών και εγγυήσεων προς τρίτους υπέρ των προσώπων αυτών, κατά την έννοια των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, είναι επιτρεπτές και έγκυρες μόνο κατόπιν έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο ή, από τη Γενική Συνέλευση (ως προβλέπει ο Νόμος) και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του Ν. 4548/2018. Ο ως άνω περιορισμός ισχύει με ορισμένες εξαιρέσεις οι οποίες αναλύονται εντός της διαδικασίας.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία διαθέτει «Διαδικασία Συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη», η οποία έχει σκοπό την αποτύπωση των εκτελούμενων ενεργειών αναφορικά με την παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη και την κατάλληλη γνωστοποίησή τους στα αρμόδια όργανα και μετόχους της Εταιρείας.

Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Η Εταιρεία διαθέτει «Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης», η οποία συνοψίζει τη δέσμευσή της για υπεύθυνη διαχείριση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιδράσεων, που προκύπτουν από το σύνολο των δραστηριοτήτων της, προς τα ενδιαφερόμενα μέρη της, καθώς και ευρύτερα, προς την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

οικονομία, την κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον, με σκοπό αφενός τη μείωση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων (π.χ. εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου) και αφετέρου την αύξηση των θετικών επιδράσεων (π.χ. δημιουργία θέσεων εργασίας), στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

Εντός του 2024 η Εταιρεία δημοσιοποίησε τον Απολογισμό Περιβάλλοντος Κοινωνίας και Δέσμευσης (ESG) για την περίοδο από 1.1.2023 έως 31.12.2023. Ο απολογισμός έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Global Reporting Initiative (GRI) Standards και έχει ευθυγραμμιστεί με τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ATHEX) και τον Οδηγό Αναφοράς του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Ο απολογισμός παρουσιάζει την προσέγγιση, τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας σε ένα ευρύ φάσμα μη χρηματοοικονομικών παραγόντων. Η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκεται στον πυρήνα του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας καθώς η Διοίκηση επιδιώκει τη δημιουργία δίκαια κατανομημένης και μακροχρόνιας αξίας για την Εταιρεία, τους επιχειρηματικούς εταίρους και την κοινωνία στην οποία δραστηριοποιείται. Στόχος του απολογισμού αποτελεί η ανάδειξη του υπεύθυνου τρόπου με τον οποίο λειτουργεί η Εταιρεία στο ευρύτερο φάσμα του ESG, αυξάνοντας τη διαφάνεια και ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των ενδιαφερομένων μερών όσον αφορά στη φιλοσοφία και στις ενέργειες της Εταιρείας.

Τέλος, επισημαίνεται πως τον Δεκέμβριο του 2022 οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 06.07.2022, συμπεριελήφθησαν στον δείκτη ATHEX ESG (ATHEX ESG Index), ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν τις πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Μαρούσι, 03.04.2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξηγηματική Έκθεση

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, οι εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, εν προκειμένω στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υποχρεούνται να υποβάλουν επεξηγηματική έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τους με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα. Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα αυτά.

Α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2024 στο ποσό των €934.015 διαιρούμενο συνολικά σε 18.680.300 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,05 ευρώ εκάστη.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Από κάθε μετοχή απορρέουν όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που ορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους από το Καταστατικό της.

Γ) Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Οι μέτοχοι, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2024, άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του Ν.3556/2007, έχουν ως ακολούθως:

Ονοματεπώνυμο / Επωνυμία	Αρ. Μετοχών	%
Ανδριόπουλος Δημήτριος	10.254.086 ¹	54,8925% ¹
LATSCO HELLENIC HOLDINGS SARL	1.000.000	5,3532%

¹ Συμπεριλαμβάνονται 41.150 κοινές μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν 0,2203% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που κατείχε την 31.12.2024 η εταιρεία Damen Holdings Limited, η οποία ελέγχεται από τον κο Ανδριόπουλο Δημήτριο.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω στοιχεία προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

Δ) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και περιγραφή των σχετικών δικαιωμάτων

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

ΣΤ) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνίες μετόχων που να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

Ζ) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

Η) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών.

Δεν εκκρεμεί απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας για έκδοση νέων μετοχών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, μετά από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η Εταιρεία με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να αποκτήσει, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, δικές της μετοχές με την προϋπόθεση ότι η ονομαστική αξία των μετοχών που αποκτώνται, συμπεριλαμβανομένων των μετοχών που είχε αποκτήσει η Εταιρεία προηγουμένως και διατηρεί, δεν υπερβαίνει το 10% του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 07.09.2022 έλαβε απόφαση για την απόκτηση από την Εταιρεία έως εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ιδίων μετοχών (κοινών ονομαστικών μετά ψήφου), σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 3 του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, με κατώτατο όριο της αξίας απόκτησης 10,00 ευρώ ανά μετοχή και ανώτατο όριο της αξίας απόκτησης 17,50 ευρώ ανά μετοχή, και τη δωρεάν διάθεση των μετοχών αυτών σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου και/ή στο προσωπικό της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων ελευθέρων επαγγελματιών ή αυτοαπασχολούμενων οι οποίοι παρέχουν υπηρεσίες αποκλειστικά στην Εταιρεία σε συνεχή βάση και των οποίων τις ασφαλιστικές εισφορές καταβάλλει η Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018. Η αγορά των ιδίων μετοχών ξεκίνησε

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

και ολοκληρώθηκε το α' εξάμηνο του 2023. Η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 150.000 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,8030% επί του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με μέση τιμή κτήσης €13,1875 ανά μετοχή (σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους από την ως άνω τακτική γενική συνέλευση). Σημειώνεται ότι με την από 22.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τροποποιήθηκαν οι όροι δωρεάν διάθεσης των ιδίων μετοχών. Πιο συγκεκριμένα αποφασίστηκε η τροποποίηση της προθεσμίας εντός της οποίας θα ολοκληρωθεί η διάθεση των ιδίων μετοχών, με απώτατη ημερομηνία την 30.06.2024, ενώ επίσης αποφασίστηκε πως οι ίδιες μετοχές που δε θα διατεθούν σύμφωνα με το υφιστάμενο Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών, για οποιονδήποτε λόγο, να διατεθούν για οποιονδήποτε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση της 22.06.2023 ενέκρινε τη θέσπιση νέου Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία (περιλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, του σκοπού της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και της ακύρωσης των ιδίων μετοχών που θα αποκτηθούν από την Εταιρεία, ή/και της διάθεσής τους στο προσωπικό ή/και σε μέλη της διοίκησης της Εταιρείας ή/και συνδεδεμένης εταιρείας, σύμφωνα πάντοτε με την εκάστοτε ισχύουσα Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας), μέχρι ποσοστού 0,803% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες (18.680.300 X 0,803 %) μετοχές (επιπλέον των ιδίων μετοχών που ήδη θα κατέχει η Εταιρεία δυνάμει του υφιστάμενου προγράμματος, ήτοι έως 300.000 μετοχές συνολικά σε κάθε χρονική στιγμή, οι οποίες αντιστοιχούν στο (1,61%) του, μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας), σε ένα εύρος τιμών που κυμαίνεται μεταξύ €10,00 (κατώτατη τιμή) έως €20 (ανώτατη τιμή) ανά μετοχή, για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία λήψης της απόφασης και περαιτέρω, ενέκριναν την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως αυτό καθορίσει κατά την απόλυτη κρίση του οποιαδήποτε άλλη λεπτομέρεια και να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση της παρούσας απόφασης, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας περαιτέρω εκχώρησης μέρους ή του συνόλου των εν λόγω εξουσιών.

Με την από 13.06.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και δη, εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος με παράταση αυτής για δώδεκα (12) επιπλέον μήνες, ήτοι το τελευταίο να έχει διάρκεια είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την ημερομηνία θέσπισής του, δηλαδή από την 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, ήτοι να έχει ημερομηνία λήξης την 22.06.2025.

Θ) Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ι) Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης, ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Μαρούσι, 03.04.2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου

της Εταιρείας

«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Η παρούσα Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου (εφεξής «Επιτροπή») της Εταιρείας «**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» με το διακριτικό τίτλο «DIMAND Α.Ε.» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στην εταιρική χρήση 2024 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020. Σκοπός της παρούσας είναι να παρουσιάσει μία συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής, κατά τη διάρκεια της εταιρικής χρήσης 2024 και έως και την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1. Σκοπός και Αρμοδιότητες

Βασικός σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι η υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά: α) στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης μέσω της έγκαιρης κατάρτισης αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) στην διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας, γ) στη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης της Εταιρείας, με το νομικό, θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της και δ) στη διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Οι αρμοδιότητες και η λειτουργία της Επιτροπής για την εκπλήρωση του σκοπού της περιγράφονται λεπτομερώς στον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου](#)) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

2. Σύνθεση

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4706/2020 και ισχύει. Το είδος, η σύνθεση και η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε σύμφωνα με την από 09.06.2022 απόφαση της έκτακτης αυτόκλητης καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας. Ειδικότερα, ορίστηκε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη από τρία (3) μέλη Δ.Σ., δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα (1) μη εκτελεστικό, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020 και με θητεία ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία και διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου (21.03.2025), με δυνατότητα να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα συγκληθεί μετά τη λήξη αυτής. Ακολούθως, με την από 09.06.2022 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της έκτακτης αυτόκλητης καθολικής Γενικής Συνέλευσης, ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και με το από 09.06.2022 πρακτικό της Επιτροπής Ελέγχου αποφασίστηκε η συγκρότησή της σε σώμα και ο ορισμός του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Νικόλαου Χαρίτου, ως Προέδρου αυτής. Σημειώνεται ότι η Επιτροπή Ελέγχου συνεστήθη ίδια πρωτοβουλία της Εταιρείας ήδη από την 14.02.2022 και έχει λειτουργήσει

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ως ανεξάρτητη επιτροπή έως την 22.03.2022, οπότε και μετετράπη σε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Επομένως, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Μέλη Επιτροπής	Ιδιότητα	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο
Νικόλαος Χαρίτος του Παναγή	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Κωνσταντίνος Γόντικας του Σπυρίδωνος	Μέλος	Πρόεδρος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Εμμανουήλ Πηλείδης του Αχιλλέα	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προβλεπόμενες από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο απαραίτητες προϋποθέσεις για την εκλογή του στην Επιτροπή.

Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν στο σύνολό τους επαρκή γνώση του τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία (Real Estate, Real Estate Holding and Development), ενώ η πλειοψηφία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020.

Εκ των μελών της Επιτροπής, οι κ.κ. Νικόλαος Χαρίτος και Εμμανουήλ Πηλείδης διαθέτουν την απαιτούμενη εκ του νόμου (άρθρο 44 παρ. 1 περ. ζ, εδ. β) του Ν. 4449/2017) επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή / και λογιστική και ο κος Νικόλαος Χαρίτος, ως ανεξάρτητος από την Εταιρεία, είναι το μέλος που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Βιογραφικά σημειώματα των μελών της Επιτροπής έχουν αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας ([Βιογραφικά Μελών Α.Σ.](#)).

3. Συνεδριάσεις

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ανά έτος. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής αποφασίζει για τη συχνότητα και το χρονοδιάγραμμα των συναντήσεων. Οι εξωτερικοί ελεγκτές δικαιούνται να αιτηθούν συνάντηση με την Επιτροπή αν θεωρούν ότι αυτό είναι αναγκαίο.

Η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2024 συνεδρίασε επτά (7) φορές στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) άπαντα τα μέλη. Επίσης εντός του 2025 και μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Επιτροπή συνεδρίασε τρεις (3) φορές. Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής συμμετείχε το σύνολο των μελών της και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, την εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε.» (εφεξής «Deloitte»), η οποία ορίσθηκε με την από 13.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως τακτικός ορκωτός ελεγκτής για τον

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης από 01.01.2024 έως 31.12.2024 και για την έκδοση του ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού, καθώς και τους ανεξάρτητους εκτιμητές.

4. Δραστηριότητες της Επιτροπής για τη χρήση 2024 μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η Επιτροπή κατά τις ανωτέρω συνεδριάσεις, ασχολήθηκε με θέματα αρμοδιότητας της και συγκεκριμένα:

A. Υποχρεωτικός έλεγχος / Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

- Παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και συνέπεια της. Συγκεκριμένα, επισκόπησε και αξιολόγησε τις ετήσιες και περιοδικές, εταιρικές και ενοποιημένες, χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις χρηματοοικονομικές εκθέσεις σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα, ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και τη συνέπειά τους, πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους. Επίσης διακριβώθηκε η τήρηση των κανόνων δημοσιότητας αυτών, όπως επίσης και η δυνατότητα άμεσης, απρόσκοπτης και αδιάλειπτης πρόσβασης σε αυτές. Συμφώνως με τα ανωτέρω η Επιτροπή επιβεβαίωσε τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς, που διέπουν την έκδοση και τη γνωστοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Συνεργάστηκε με τα αρμόδια στελέχη της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Επενδυτικών Λειτουργιών της Εταιρείας και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, προκειμένου να ενημερωθεί και να επιβεβαιώσει την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων καθώς και οποιωνδήποτε άλλων χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται.
- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2023 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγηση του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.
- Στο πλαίσιο παρακολούθησης της διαδικασίας και της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή της Εταιρείας, Deloitte, και αξιολόγησε τη Συμπληρωματική Έκθεση με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε για τη χρήση 2023, επιβεβαιώνοντας ότι πληρούσε τις συγκεκριμένες απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Απριλίου 2014. Επί των θεμάτων αυτών, οι ορκωτοί ελεγκτές διαβεβαίωσαν την Επιτροπή ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν για τη χρήση 2023, δεν εντόπισαν ουσιώδης σφάλματα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην ομαλή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Αξιολόγησε το έργο των ορκωτών ελεγκτών και λαμβάνοντας υπ' όψιν, μεταξύ άλλων και τη γνώμη των Οικονομικών Υπηρεσιών, εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο τον επαναδιορισμό της εταιρείας ορκωτών ελεγκτών λογιστών με την επωνυμία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» και το διακριτικό τίτλο «Deloitte A.E.» για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης από 01.01.2024 έως 31.12.2024. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της συνολικής αμοιβής της Deloitte A.E. για τη χρήση 2024.
- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές ότι από την επισκόπηση που διενεργήθηκε επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τη εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30.06.2024 δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή τους οτιδήποτε που θα έκανε να πιστεύουν ότι η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.
- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2024 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγηση του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.
- Έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή της Εταιρείας, Deloitte, και αξιολόγησε τη Συμπληρωματική Έκθεση με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε για τη χρήση 2024, επιβεβαιώνοντας ότι πληρούσε τις συγκεκριμένες απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Απριλίου 2014. Επί των θεμάτων αυτών, οι ορκωτοί ελεγκτές διαβεβαίωσαν την Επιτροπή ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν για τη χρήση 2024, δεν εντόπισαν ουσιώδη σφάλματα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην ομαλή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση της εξαμηνιαίας και ετήσιας χρηματοοικονομικής έκθεσης προκειμένου να ενημερωθεί για την πορεία της αγοράς ακινήτων και τις σημαντικότερες παραδοχές των εκτιμήσεων.
- Επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του τακτικού ελεγκτή, την αντικειμενικότητα και αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, με βάση τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Ο τακτικός ελεγκτής στο πλαίσιο αυτό εκλήθη από την Επιτροπή, ενώπιον της οποίας επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του και την ανυπαρξία οιασδήποτε εξωγενούς κατευθύνσεως ή οδηγίας ή σύστασης κατά την άσκηση των καθηκόντων του. Η παρακολούθηση και διασφάλιση της πληρότητας, αντικειμενικότητας και αποτελεσματικότητας του ελέγχου εκ μέρους του τακτικού ελεγκτή, αποτελεί βασική προτεραιότητα της Επιτροπής.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα του εξωτερικού ελέγχου.

Σημειώνεται ότι στη χρήση 2024 και εντός της χρήσης 2025 μέχρι και την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε πέντε (5) φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές επιβλέποντας την διαδικασία του σχετικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

B. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων / Εσωτερικός έλεγχος

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε και επιθεώρησε την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολόγησε το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.
- Ενημερώθηκε γραπτώς από τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου επί του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου έτους 2024 της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τις αναθεωρήσεις του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου και του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου έτους 2025 όπως αυτά καταρτίστηκαν βάσει κινδύνων. Η Επιτροπή, πριν την έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου, προχώρησε στην αξιολόγησή του λαμβάνοντας υπ' όψιν τους κύριους τομείς επιχειρηματικών και χρηματοοικονομικών κινδύνων, τον οικονομικό προϋπολογισμό της Μονάδας καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων εσωτερικών ελέγχων και διατύπωσε τη γνώμη της. Εν συνεχεία, η Επιτροπή εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση εκάστου Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου.
- Έλαβε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, επισκόπησε και αξιολόγησε τις απολογιστικές Ετήσιες Εκθέσεις για τα έτη 2023 & 2024, τις τριμηνιαίες αναφορές δραστηριότητας της Μονάδας καθώς και τις εκθέσεις για τους διενεργούμενους ελέγχους βάσει του εγκεκριμένου Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου. Περαιτέρω η Επιτροπή ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο με το περιεχόμενο τους.
- Ενημερώθηκε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου για την κατάσταση εξέλιξης των διορθωτικών ενεργειών διαπιστωμένων αδυναμιών προηγούμενων ελέγχων.
- Ενέκρινε την επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου με βάση τα νέα Παγκόσμια Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου, όπως αυτά επικαιροποιήθηκαν από το Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών (Institute of Internal Auditors). Εν συνεχεία, η Επιτροπή εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Αξιολόγησε το έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη και τις απαιτήσεις του Ν.4706/2020.
- Αξιολόγησε και εισηγήθηκε προς την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων την τροποποίηση των όρων εργασίας του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σε συμφωνία με την Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας κατά το άρθρο 110 του Ν. 4548/2018, η οποία έχει εγκριθεί από την από 22.03.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Επιτροπή:

- Ενέκρινε το Ετήσιο Πλάνο Δράσης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τα έτη 2024 & 2025.
- Αξιολόγησε και ενέκρινε τις τριμηνιαίες αναφορές και τις Εκθέσεις Πεπραγμένων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τα έτη 2023 & 2024.
- Εισηγήθηκε προς συζήτηση και έγκριση στο Δ.Σ. τα ανωτέρω έγγραφα.
- Αξιολόγησε το έργο της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, λαμβάνοντας υπόψη και τις απαιτήσεις του Ν.4706/2020.

Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η Επιτροπή:

- Ενέκρινε το Ετήσιο Πλάνο Δράσης της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για τα έτη 2024 & 2025.
- Αξιολόγησε και ενέκρινε τις τριμηνιαίες αναφορές και τις Εκθέσεις Πεπραγμένων της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για τα έτη 2023 & 2024.
- Ενέκρινε την αναθεωρημένη Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων & του Εγχειριδίου Διαδικασιών Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων όπως υποβλήθηκαν από την Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων.
- Έλαβε γνώση για τα αποτελέσματα της αυτοαξιολόγησης κινδύνων και ελεγκτικών μηχανισμών (Risk and Control Self Assessment "RCSA") του έτους 2024 και του επικαιροποιημένου Μητρώου Κινδύνων (Risk Register).
- Εισηγήθηκε προς συζήτηση και έγκριση στο Δ.Σ. τα ανωτέρω έγγραφα.
- Αξιολόγησε το έργο της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, λαμβάνοντας υπόψη και τις απαιτήσεις του Ν.4706/2020

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, τον διορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΥ») ως ανεξάρτητο αξιολογητή αναφορικά με την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, βάσει των απαιτήσεων του Ν. 4706/2020. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της αμοιβής της ΕΥ για την παροχή της ως άνω υπηρεσίας.
- Παρακολούθησε την εξέλιξη του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ διασφαλίζοντας, σε συνεργασία με τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και με τις λοιπές οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας την απρόσκοπτη και εντός χρονοδιαγράμματος υλοποίηση του έργου.
- Ενημερώθηκε από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, Arcela, και ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γ. Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης

- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, τον διορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΥ») ως ανεξάρτητο αξιολογητή αναφορικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης έως και την 31.12.2023 βάσει των απαιτήσεων του Ν. 4706/2020. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της αμοιβής της ΕΥ για την παροχή της ως άνω υπηρεσίας.
- Παρακολούθησε την εξέλιξη του έργου της αξιολόγησης της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ διασφαλίζοντας, σε συνεργασία με τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης, Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και με τις λοιπές οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας την απρόσκοπτη και εντός χρονοδιαγράμματος υλοποίηση του έργου.
- Ενημερώθηκε από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ σχετικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, και ότι δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες.

Δ. Λοιπά θέματα

Η Επιτροπή Ελέγχου στο πλαίσιο του νόμου περί εταιρικής διακυβέρνησης 4706/2020:

- Τροποποίησε παραρτήματα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας σε Διαδικασίες και Εγχειρίδιο που αφορούν σε τομέα αρμοδιοτήτων της Επιτροπής και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή του.
- Προχώρησε στην αυτοαξιολόγησή της και υπέβαλλε τα αποτελέσματα αυτής στο Διοικητικό Συμβούλιο προς συζήτηση.

Η Επιτροπή αναγνωρίζει τη διαρκή και έγκαιρη ενημέρωση που λαμβάνουν τα μέλη της από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου σε κάθε συνεδρίαση της αναφορικά με την εκτέλεση των εσωτερικών ελέγχων, την πορεία και τα αποτελέσματα αυτών διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις απαιτούμενες διαδικασίες.

Συμφώνως με τα παραπάνω, η Επιτροπή διαπίστωσε την επαρκή και συνεχή ενημέρωση από τον εσωτερικό και εξωτερικό έλεγχο της Εταιρείας μέσω των επισημάνσεων και υποδείξεών τους, για την εξασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συνεργασία της Επιτροπής με τη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ήταν απόλυτα ικανοποιητική και δεν δημιουργήθηκε πρόβλημα στη λειτουργία της. Η Επιτροπή κατά την άσκηση του έργου της, είχε και έχει απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που χρειάζεται, ενώ η Εταιρεία παρέχει στην Επιτροπή τις αναγκαίες υποδομές και χώρους για να επιτελέσει αποτελεσματικά τα καθήκοντά της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 περ. θ του Ν. 4449/2017, στην ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνεται και περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Η Εταιρεία διαθέτει «Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης», η οποία έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης](#)) και συνοψίζει τη δέσμευσή της για υπεύθυνη διαχείριση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιδράσεων, που προκύπτουν από το σύνολο των δραστηριοτήτων της, προς τα ενδιαφερόμενα μέρη της, καθώς και ευρύτερα, προς την οικονομία, την κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον, με σκοπό αφενός τη μείωση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων (π.χ. εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου) και αφετέρου την αύξηση των θετικών επιδράσεων (π.χ. δημιουργία θέσεων εργασίας), στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

Εντός του 2024 η Εταιρεία δημοσιοποίησε τον Απολογισμό Περιβάλλοντος Κοινωνίας και Δέσμευσης (ESG) για την περίοδο από 1.1.2023 έως 31.12.2023. Ο απολογισμός έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Global Reporting Initiative (GRI) Standards και έχει ευθυγραμμιστεί με τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ATHEX) και τον Οδηγό Αναφοράς του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Ο απολογισμός παρουσιάζει την προσέγγιση, τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας σε ένα ευρύ φάσμα μη χρηματοοικονομικών παραγόντων. Η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκεται στον πυρήνα του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας καθώς η Διοίκηση επιδιώκει τη δημιουργία δίκαια κατανομημένης και μακροχρόνιας αξίας για την Εταιρεία, τους επιχειρηματικούς εταίρους και την κοινωνία στην οποία δραστηριοποιείται. Στόχος του απολογισμού αποτελεί η ανάδειξη του υπεύθυνου τρόπου με τον οποίο λειτουργεί η Εταιρεία στο ευρύτερο φάσμα του ESG, αυξάνοντας τη διαφάνεια και ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των ενδιαφερομένων μερών όσον αφορά στη φιλοσοφία και στις ενέργειες της Εταιρείας.

Τέλος, επισημαίνεται πως από τον Δεκέμβριο του 2022 οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 06.07.2022, συμπεριλαμβάνονται στον δείκτη ATHEX ESG (ATHEX ESG Index), ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν τις πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Μαρούσι, 03.04.2025

Ο Πρόεδρος

Τα μέλη

Νικόλαος Χαρίτος

Εμμανουήλ Πηλείδης

Κωνσταντίνος Γόντικας

[Η παρούσα σελίδα έχει αφαιρεθεί σκοπίμως κενή]

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	141.784.782	117.103.629	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	908.326	1.186.397	755.194	968.387
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		5.485	8.305	5.485	8.305
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	10	-	-	160.700.277	125.210.365
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	-	23.758.509	6.785.176
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	11	87.061.019	49.300.182	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12	431.603	435.133	431.394	434.959
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	6.843.018	4.789.673	1.426.104	1.568.829
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		237.034.233	172.823.319	187.076.963	134.976.021
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	24.498.934	19.500.177	11.654.875	33.381.996
Αποθέματα	14	47.800	50.427.800	-	895.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	38.265.299	12.400.507	21.028.443	1.551.118
Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση	16	-	3.878.752	-	-
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		62.812.033	86.207.236	32.683.318	35.828.114
Σύνολο ενεργητικού		299.846.266	259.030.555	219.760.281	170.804.135
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	934.015	934.015	934.015	934.015
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	17	92.158.255	92.158.255	92.158.255	92.158.255
Αποθεματικό ιδίων μετοχών	17	(662.055)	(1.984.661)	(662.055)	(1.984.661)
Λοιπά αποθεματικά	18	2.800.395	2.800.395	81.394.172	58.430.985
Αποτελέσματα εις νέον		77.378.443	39.724.760	15.651.298	(3.151.086)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		172.609.053	133.632.764	189.475.685	146.387.508
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	19	20.262.126	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		192.871.179	133.632.764	189.475.685	146.387.508
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	20	53.029.589	37.580.817	10.562.288	10.630.985
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	8.096.192	6.851.647	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21	295.293	276.572	294.214	275.780
Κρατικές επιχορηγήσεις		1.579.107	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	1.431.713	1.234.172	1.025.904	1.000.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		64.431.894	45.943.208	11.882.406	11.906.765
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	22	21.727.703	35.562.765	5.740.836	3.739.817
Δανεισμός	20	20.815.311	43.891.639	12.661.354	8.770.045
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		179	179	-	-
Συνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		42.543.193	79.454.583	18.402.190	12.509.862
Σύνολο υποχρεώσεων		106.975.087	125.397.791	30.284.596	24.416.627
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		299.846.266	259.030.555	219.760.281	170.804.135

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 92 – 189 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κύκλος εργασιών	23	28.423.718	9.385.708	13.481.184	12.475.584
		28.423.718	9.385.708	13.481.184	12.475.584
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	8	11.308.662	19.338.963	-	-
Εργολαβικό κόστος	24	(14.462.603)	-	(682.855)	-
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	8	-	65.000	-	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	25	(1.017.411)	(1.043.706)	(1.828)	(2.006)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	26	(4.291.778)	(4.058.492)	(4.139.370)	(3.920.816)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(427.568)	(331.817)	(360.356)	(291.754)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	14	(4.039.534)	-	(1.054.852)	-
Ζημιές απομείωσης (συμπεριλαμβανομένων αναστροφών ζημιών απομείωσης) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(19.500)	(132.989)	27.976	87.139
Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	27	14.880.230	1.840.176	-	-
Λοιπά έσοδα		227.046	802.696	311.004	748.256
Λοιπά έξοδα	28	(7.455.589)	(7.486.437)	(8.288.245)	(7.171.056)
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	-	19.749.790	(1.596.268)
Λειτουργικά κέρδη		23.125.673	18.379.102	19.042.448	329.079
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	34.471.092	551.969	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	29	79.864	114.013	1.821.456	1.848.981
Χρηματοοικονομικά έξοδα	29	(3.139.766)	(2.025.629)	(1.578.700)	(1.165.691)
Κέρδη προ φόρων		54.536.863	17.019.455	19.285.204	1.012.369
Φόρος εισοδήματος	30	(3.061.582)	(3.814.390)	(278)	5.690
Καθαρά κέρδη χρήσης		51.475.281	13.205.065	19.284.926	1.018.059
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		36.965.755	13.205.065	19.284.926	1.018.059
Μετόχους μη ελέγχουσων συμμετοχών		14.509.526	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων	10	-	-	22.963.187	15.986.755
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - προ φόρων		15.070	(21.381)	14.937	(21.298)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - φόρος εισοδήματος		(3.315)	4.704	(3.286)	4.686
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		11.755	(16.677)	22.974.838	15.970.143
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		51.487.036	13.188.388	42.259.764	16.988.202
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		36.977.510	13.188.388	42.259.764	16.988.202
Μετόχους μη ελέγχουσων συμμετοχών		14.509.526	-	-	-
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	31	1,99	0,71		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 92 - 189 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	934.015	92.158.255	-	2.800.395	26.536.372	122.429.037	-	122.429.037
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	13.205.065	13.205.065	-	13.205.065
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	(16.677)	(16.677)	-	(16.677)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	13.188.388	13.188.388	-	13.188.388
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	(1.978.132)	-	-	(1.978.132)	-	(1.978.132)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	-	-	(6.529)	-	-	(6.529)	-	(6.529)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(1.984.661)	-	-	(1.984.661)	-	(1.984.661)
31 Δεκεμβρίου 2023	934.015	92.158.255	(1.984.661)	2.800.395	39.724.760	133.632.764	-	133.632.764
1 Ιανουαρίου 2024	934.015	92.158.255	(1.984.661)	2.800.395	39.724.760	133.632.764	-	133.632.764
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	36.965.755	36.965.755	14.509.526	51.475.281
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	11.755	11.755	-	11.755
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	36.977.510	36.977.510	14.509.526	51.487.036
Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	1.170.366	1.170.366	-	1.170.366
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	5.752.600	5.752.600
Δωρεάν διάθεση Ίδιων μετοχών	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.413	-	828.413
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	1.322.606	-	676.173	1.998.779	5.752.600	7.751.379
31 Δεκεμβρίου 2024	934.015	92.158.255	(662.055)	2.800.395	77.378.443	172.609.053	20.262.126	192.871.179

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 92 – 189 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	934.015	92.158.255	-	42.444.230	(4.152.533)	131.383.967
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	1.018.059	1.018.059
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	15.986.755	(16.612)	15.970.143
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	15.986.755	1.001.447	16.988.202
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	(1.978.132)	-	-	(1.978.132)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(6.529)	-	-	(6.529)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(1.984.661)	-	-	(1.984.661)
31 Δεκεμβρίου 2023	934.015	92.158.255	(1.984.661)	58.430.985	(3.151.086)	146.387.508
1 Ιανουαρίου 2024	934.015	92.158.255	(1.984.661)	58.430.985	(3.151.086)	146.387.508
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	19.284.926	19.284.926
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	22.963.187	11.651	22.974.838
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	22.963.187	19.296.577	42.259.764
Δωρεάν διάθεση Ίδιων μετοχών	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.413
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.413
31 Δεκεμβρίου 2024	934.015	92.158.255	(662.055)	81.394.172	15.651.298	189.475.685

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 92 – 189 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη προ φόρων	54.536.863	17.019.455
Προσαρμογές για :		
Καθαρό (Κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	8 (11.308.662)	(19.338.963)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9 424.748	329.325
Αποσβέσεις αύλων περιουσιακών στοιχείων	2.820	2.492
(Κέρδος) από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	27 (14.880.230)	(1.840.176)
(Κέρδος) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	8 -	(65.000)
Μερίδιο (κέρδους) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11 (34.471.092)	(551.969)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	29 3.059.902	1.911.616
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	828.413	-
Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	34.919	15.415
Λοιπά	(24.837)	(575)
	(1.797.156)	(2.518.380)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	(123.128)	(7.341.890)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων	(8.620.534)	(47.800)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	15.100.221	3.437.428
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων	18.720	47.586
	6.375.279	(3.904.676)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.578.123	(6.423.056)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(4.355.481)	(1.771.327)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(3)	(3.024)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	222.639	(8.197.407)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(16.959.800)	(15.699.602)
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(42.990)	(35.185)
Πληρωμές για αγορές αύλων περιουσιακών στοιχείων	-	(1.787)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	(3.382.652)	(19.639.597)
Πληρωμές για προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα	(20.180.612)	(34.797.249)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	2.500
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	-	8.040.000
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	29.726.805	41.189.227
Τόκοι που εισπράχθηκαν	59.351	100.419
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	8.447	12.747
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	33 (4.494.000)	(46.000)
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων	31.687	29.069
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(15.233.764)	(20.845.458)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανεισμού	(40.840.000)	(6.430.000)
Δάνεια αναληφθέντα	82.104.000	40.297.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	-	(1.984.661)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(388.083)	(438.619)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	40.875.917	31.443.720
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25.864.792	2.400.855
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	12.400.507	9.999.652
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	38.265.299	12.400.507

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 92 – 189 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη προ φόρων	19.285.204	1.012.369
Προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9 357.537	289.262
Αποσβέσεις αύλων περιουσιακών στοιχείων	2.820	2.492
(Κέρδος)/Ζημιά από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10 (19.749.790)	1.596.268
(Κέρδος) από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	29 (242.756)	(683.290)
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	828.413	-
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	78.502	14.657
Λοιπά	-	(575)
	559.930	2.231.183
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	113.013	(4.667.284)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων	895.000	-
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	3.041.862	(464.396)
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων	18.436	47.162
	4.068.310	(5.084.518)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.628.240	(2.853.335)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(1.676.438)	(887.526)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.951.802	(3.740.861)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(21.141.125)	(9.696.775)
Επιστροφή κεφαλαίου	2.585.000	123.000
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(39.540)	(31.542)
Πληρωμές για αγορές αύλων περιουσιακών στοιχείων	-	(1.787)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	2.500
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	-	40.000
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	7.280.857	1.000.000
Τόκοι που εισπράχθηκαν	104.635	9.585
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	19.666	28.973
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων	73.803	81.157
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	23.905.184	2.000.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	12.788.480	(6.444.889)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανεισμού	(4.650.000)	(4.500.000)
Δάνεια αναληφθέντα	8.650.000	16.500.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	-	(1.984.661)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(262.957)	(284.029)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	3.737.043	9.731.310
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19.477.325	(454.440)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	1.551.118	2.005.558
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	21.028.443	1.551.118

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 92 – 189 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώσεις επί της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο

Η μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία» ή «DIMAND Α.Ε.») με διακριτικό τίτλο DIMAND Α.Ε., που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου στην Ελλάδα, έχει ως κύριο αντικείμενό της την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, την αγορά, την πώληση, την μίσθωση και την εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίησή τους. Επίσης, την καθ' όποιονδήποτε τρόπο διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων της Εταιρείας ή τρίτων, την παροχή υπηρεσιών στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων μέσω εκπόνησης μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων αξιοποίησης ακινήτων. Τέλος, την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς το σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεως τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 004854501000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Ελλάδα. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την Εταιρεία αποτελούν τον Όμιλο (στο εξής αναφερόμενος ως «Όμιλος»).

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σχετικά τις σημειώσεις 10 και 11.

Την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν στο ανθρώπινο δυναμικό τους 71 εργαζόμενους και 63 εργαζόμενους αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2023: Ο Όμιλος απασχολούσε 62 και η Εταιρεία 55). Να σημειωθεί πως μόνο η μητρική Εταιρεία (63 εργαζόμενους), η θυγατρική Arcela Investments Ltd (2 εργαζόμενους) και η θυγατρική Bridged – Τ.Ε.Π.Ε (6 εργαζόμενους) απασχολούσαν προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, καθώς οι υπόλοιπες εταιρείες που αναπτύσσουν τα ακίνητα και οι εταιρείες συμμετοχών αυτών δεν διατηρούν ανθρώπινο δυναμικό.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξελέγησαν δυνάμει της από 09.06.2022 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 21 Μαρτίου 2025 και δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας δύναται να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση.

Εν συνεχεία, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανασυγκροτήθηκε σε σώμα (α) δυνάμει της από 25.05.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία εξελέγη η κυρία Άννα Χαλκιάδκη ως νέο εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατόπιν παραιτήσεως εκτελεστικού μέλους αυτού, η δε ως άνω εκλογή ανακοινώθηκε νομίμως στην από 22.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, (β) δυνάμει της από 07.11.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία εξελέγη η κυρία Πολυξένη (Ξένια) Καζόλη ως νέο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατόπιν της από 07.11.2023 παραιτήσεως του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους αυτού, κυρίας Παναγιώτας Αντωνάκου, η δε ως άνω εκλογή ανακοινώθηκε νομίμως στην από 13.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και (γ) δυνάμει της από 31.05.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε εκ νέου σε

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

σώμα και αποφάσισε τον ορισμό του κ. Δήμτσα Νικολάου Ιωάννη ως Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου της Εταιρείας.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα
Γόντικας Κωνσταντίνος	Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανδριόπουλος Δημήτριος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Δήμτσας Νικόλαος – Ιωάννης	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα	Εκτελεστικό Μέλος
Αναστασόπουλος Μιχαήλ	Εκτελεστικό Μέλος
Ίτσιου Όλγα	Εκτελεστικό Μέλος
Χαλκιαδάκη Άννα	Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος)	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Καζόλη Πολυξένη (Ξένια)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαρίτος Νικόλαος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η πληρότητα των κριτηρίων ανεξαρτησίας αυτών σε σχέση με την Εταιρεία.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο του διαρκούς ελέγχου των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διαπίστωσε, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας χρηματοοικονομικής έκθεσης ότι τα ως άνω ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. εξακολουθούν να πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την 31 Δεκεμβρίου 2024, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 03.04.2025, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://dimand.gr/> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την προηγούμενη χρήση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα και τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 6.

Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Δεδομένου ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου είναι θετικό, ήτοι το κυκλοφορούν ενεργητικό υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά ποσό €20.268.840 (2023: €6.752.653), η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρεί ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν την οικονομική τους δραστηριότητα για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2023, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 και μεταγενέστερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της εταιρείας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μίας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μία εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μίας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

την αξιολόγηση της κατάταξης μίας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μίας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μία εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς. Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μίας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Οι τροποποιήσεις προσθέτουν έναν στόχο γνωστοποίησης στο ΔΛΠ 7 που αναφέρει ότι μία εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις αυτών των ρυθμίσεων στις υποχρεώσεις και στις ταμειακές ροές της εταιρείας και την έκθεση της εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας. Σύμφωνα με τις υφιστάμενες οδηγίες εφαρμογής για το ΔΠΧΑ 7, μία εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί μία περιγραφή του πώς διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας που προκύπτει από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν ως πρόσθετο παράγοντα το εάν η εταιρεία έχει αποκτήσει ή έχει πρόσβαση σε χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών που παρέχουν στην εταιρεία εκτεταμένους όρους πληρωμής ή παρέχουν στους προμηθευτές της εταιρείας πρόωρους όρους πληρωμής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Υποχρεώσεις Μίσθωσης σε Συναλλαγές Πώλησης και Επαναμίσθωσης»:** Οι τροποποιήσεις προσθέτουν απαιτήσεις μεταγενέστερης επιμέτρησης για συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» για να αντιμετωπιστούν λογιστικά ως πωλήσεις περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τον πωλητή-μισθωτή να προσδιορίσει τα «μισθώματα» ή τα «αναθεωρημένα μισθώματα» με τέτοιο τρόπο ώστε ο πωλητής-μισθωτής να μην αναγνωρίσει κέρδος ή ζημιά που συνδέεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή, μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις και εκτιμά ότι δεν θα υπάρχει κάποια ουσιώδη επίδραση.

• **ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025): Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πώς προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μία οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μία συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μία οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μία σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μία οντότητα να προσδιορίσει μία μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μία σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μία οντότητα να θεωρεί ότι μία χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μία διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής
- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό
- ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος.

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πώς μία οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μία μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος ή κόστος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου «χωρίς δικαίωμα αναγωγής». Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη ταμειακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μία οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μία οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αυτή η πληροφορία δύναται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μία επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μία θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

• **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

• **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».

• **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.

• **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.

• **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μα παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.

• **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

• **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων B73 και B74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.

• **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε..

4. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

4.1 Ενοποίηση θυγατρικών επιχειρήσεων

α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που δεν υφίσταται τέτοιος έλεγχος.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις, καθώς και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταρτίζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των θυγατρικών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους αναγνωρίσιμες υποχρεώσεις της εξαγοραζόμενης επιχείρησης, με βάση το τίμημα που καταβάλλεται για την απόκτηση, το οποίο και κατανέμεται στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περίπτωση μεταβλητού τιμήματος, ο Όμιλος αναγνωρίζει το μεταβλητό μέρος ως υποχρέωση ή απαίτηση όταν αυτό καταστεί οριστικό.

β) Μεταβολές στα ποσοστά ιδιοκτησίας χωρίς απώλεια ελέγχου

Οι συναλλαγές με τους μετόχους της μειοψηφίας που δεν οδηγούν σε απώλεια ελέγχου από τον Όμιλο θεωρούνται λογιστικά ως συναλλαγές με τους μετόχους. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε και του αποκτηθέντος σχετικού μεριδίου της λογιστικής αξίας των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την πώληση στους μετόχους της μειοψηφίας καταχωρούνται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές είναι το μέρος των ιδίων κεφαλαίων μίας θυγατρικής που δεν αναλογούν, άμεσα ή έμμεσα, στην μητρική επιχείρηση. Οι ζημίες που αφορούν στις μη ελέγχουσες συμμετοχές (μειοψηφία) μίας θυγατρικής, μπορεί να ξεπερνούν τα δικαιώματα των μη ελεγχουσών συμμετοχών στα ίδια κεφάλαια της θυγατρικής. Τα κέρδη ή οι ζημίες και κάθε συστατικό στοιχείο των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, λογίζεται τόσο στους ιδιοκτήτες της μητρικής όσο και στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα ότι οι μη ελέγχουσες συμμετοχές θα παρουσιάζουν έλλειμμα.

γ) Πωλήσεις θυγατρικών

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία.

δ) Υπεραξία

Η υπεραξία προκύπτει από εξαγορά θυγατρικών εταιρειών και καταχωρείται ως το υπερβάλλον ποσό μεταξύ α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και β) της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν όμως το υπό α) ανωτέρω είναι μικρότερο από την εύλογη αξία η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στον Όμιλο, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Επιχειρηματικό σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι ένα σχήμα στο οποίο δύο ή περισσότερα μέρη έχουν κοινό έλεγχο. Από κοινού έλεγχος είναι ο συμβατικός επιμερισμός του ελέγχου ενός σχήματος, ο οποίος υπάρχει μόνο όταν οι αποφάσεις σχετικά με τις συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση των μερών στα οποία επιμερίζεται ο έλεγχος. Οι συμμετοχές σε επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατηγοριοποιούνται είτε ως κοινοπραξίες, όταν τα μέρη που ασκούν από κοινού έλεγχο έχουν δικαίωμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του σχήματος, είτε ως από κοινού δραστηριότητες, όταν δύο ή περισσότερα μέρη έχουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων και ευθύνες για τις υποχρεώσεις του σχήματος.

Ο Όμιλος εξετάζει τους συμβατικούς όρους των επιχειρηματικών σχημάτων υπό κοινό έλεγχο, στα οποία συμμετέχει, προκειμένου να καθορίσει αν αποτελούν κοινοπραξίες ή από κοινού δραστηριότητες. Τα επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο στα οποία συμμετέχει ο Όμιλος αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών υπερβεί την αξία της επένδυσης (η οποία συμπεριλαμβάνει και οποιαδήποτε μακροπρόθεσμη επένδυση που στην ουσία αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στις κοινοπραξίες), δεν αναγνωρίζονται επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις κοινοπραξίες. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπραξιών έχουν τροποποιηθεί, όπου ήταν απαραίτητο, ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία λειτουργούν («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου και της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

4.4 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. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικόπεδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το επενδυτικό ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους πιστοποιημένους 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.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 στον Όμιλο και στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν 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.

Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία πωλεί ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή προσαρμόζεται στην εύλογη αξία και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Η διαφορά μεταξύ των καθάρων εσόδων από την πώληση και την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την περίοδο αποαναγνώρισης. Κατά τον προσδιορισμό του τιμήματος που θα συμπεριληφθεί στο κέρδος ή τη ζημία από την αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις επιπτώσεις του αναβαλλόμενου τιμήματος, την ύπαρξη σημαντικού χρηματοδοτικού στοιχείου, της μη χρηματικής αντιπαροχής και του τιμήματος που καταβάλλεται στον αγοραστή (εάν υπάρχει), σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό της τιμής συναλλαγής βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, 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.

4.5 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας, όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία καθίστανται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που δεν αποτελούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, ταξινομούνται σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου και της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, να προσδιορίσουν αμετάκλητα το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν με αυτόν τον τρόπο απαλείφει ή μειώνει αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση.

Οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός και αν η Εταιρεία έχει επιλέξει αμετάκλητα κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατάται προς διαπραγμάτευση, να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μόνο εφόσον αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για την διαχείρισή τους. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία έχουν γίνει αμετάκλητες επιλογές/προσδιορίσεις κατά την αρχική αναγνώριση, όπως αναφέρεται παραπάνω, δεν γίνεται να αναταξινομηθούν.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται από την καθαρή θέση στα αποτελέσματα. Όταν μία επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αποαναγνωρίζεται, τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν μεταξύ της τελευταίας περιόδου αναφοράς και της ημερομηνίας αποαναγνώρισης δεν συνιστούν ξεχωριστό κέρδος ή ζημιά από την εκποίηση. Τα εν λόγω κέρδη και ζημιές έχουν ήδη προκύψει πριν από την εκποίηση και ενώ το στοιχείο εξακολουθεί να επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVTPL) πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τον χρόνο που προκύπτουν.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατούν απαιτήσεις και δάνεια που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος (βλέπετε σχετικά σημείωση 13). Επιπλέον, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων βάσει του ΔΠΧΑ 9, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα με βάση το ΔΠΧΑ 9 να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, βλέπετε σχετικά σημείωση 10.

Απομείωση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, χρησιμοποιώντας τα 3 παρακάτω στάδια:

Στάδιο 1: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τους επόμενους 12 μήνες. Περιλαμβάνει όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ασήμαντη αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση και συνήθως αφορά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ξεπεράσει την ημερομηνία οφειλής για περισσότερο από 30 ημέρες. Αναγνωρίζεται η αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τη συνολική ζωή των στοιχείων που θα προέλθει από πιστωτικά γεγονότα (default events) που είναι πιθανό να συμβούν στη διάρκεια των επομένων 12 μηνών.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στάδιο 2: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – χωρίς πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αλλά δεν έχει ακόμη απομειωθεί, κατατάσσεται στο Στάδιο 2 και επιμετρώνεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές της συνολικής ζωής του που ορίζεται ως αναμενόμενη πιστωτική ζημία ως αποτέλεσμα όλων των πιθανών πιστωτικών γεγονότων όλης της αναμενόμενης ζωής του.

Στάδιο 3: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – με πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ορίζεται ως πιστωτικά απομειωμένο, μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και επιμετρώνεται με την αναμενόμενη πιστωτική ζημία για την συνολική ζωή του. Αντικειμενικό τεκμήριο για ένα πιστωτικά απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι η άνω των 90 ημερών καθυστέρηση από την ημερομηνία οφειλής και άλλες πληροφορίες για σημαντικές οικονομικές δυσκολίες των χρεωστών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία υιοθέτησε την απλοποιημένη προσέγγιση όσον αφορά την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις απαιτήσεις από πελάτες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρά την πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες σε ποσό που ισούται με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Συνεπώς, όλες οι απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 2 και Στάδιο 3, όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Τα ακόλουθα είναι τα βασικά δεδομένα που εισάγονται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου, όσον αφορά τις εκτιμήσεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Άνοιγμα σε Αθέτηση ("EAD"): αντιπροσωπεύει το ποσό του ανοίγματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Πιθανότητα Αθέτησης ("PD"): Η πιθανότητα αθέτησης είναι μια εκτίμηση της πιθανότητας εντός του συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία υπολογίζουν τις Πιθανότητες Αθέτησης, χρησιμοποιώντας ιστορικά στοιχεία, τις παραδοχές και τις μελλοντικές εκτιμήσεις.
- Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης ("LGD"): αντιπροσωπεύει την εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία αθέτησης. Η Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών του μέσου που οφείλονται και των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου που αναμένεται να εισπραχθούν. Ο προσδιορισμός της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης εξετάζει επίσης και την επίδραση της ανάκτησης των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εξασφαλίσεις που διακρατά ο Όμιλος και η Εταιρεία.

Την 31.12.2024 και την 31.12.2023, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχε κάποια απαίτηση από πελάτες για την οποία να μην έχει αναγνωριστεί αναμενόμενη πιστωτική ζημία, λόγω της επίδρασης οποιασδήποτε αντίστοιχης εξασφάλισης.

Στο επίκεντρο της επιμέτρησης της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας είναι ο ορισμός της αθέτησης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρεί γεγονός αθέτησης όταν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση για περισσότερες από 90 ημέρες ή δεν είναι πιθανό να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του στον Όμιλο και στην Εταιρεία λόγω οικονομικών δυσκολιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συλλογική βάση για χαρτοφυλάκια απαιτήσεων από πελάτες με παρόμοια πιστωτικά χαρακτηριστικά. Ειδικότερα, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ομαδοποιώντας τις απαιτήσεις βάσει των κοινών χαρακτηριστικών κινδύνου και των ημερών καθυστέρησης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις και τα δάνεια που διακρατά ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς αναλύονται στην σημείωση 13.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

4.6 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα στοιχείων) κατεχόμενα προς πώληση

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση, όταν η λογιστική τους αξία αναμένεται να ανακτηθεί κυρίως μέσω μιας συναλλαγής πώλησης, και όχι από την συνεχιζόμενη χρήση. Για την ταξινόμηση ως κατεχόμενα προς πώληση, θα πρέπει τα περιουσιακά στοιχεία (ή η ομάδα στοιχείων) να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάστασή τους και η πώληση να θεωρείται πολύ πιθανή.

Η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων (ή ομάδων στοιχείων) ως στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση, υπό τις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 5, και οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές μεταβολές στο πρόγραμμα ή το πρόγραμμα να ανακληθεί.

Κατά την αρχική καταχώρηση τους τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία (ή μια ομάδα στοιχείων) που κατέχονται προς πώληση αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής τους αξίας και της εύλογης αξίας τους μειωμένης κατά τα άμεσα έξοδα πώλησης. Οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, ακόμα και στην περίπτωση της αναπροσαρμογής. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από μεταγενέστερες επανεκτιμήσεις.

Αν ο Όμιλος έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενα προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, ο Όμιλος παύει να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενο προς πώληση.

Ο Όμιλος επιμετρά το μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο που παύει να ταξινομείται ως διακρατούμενο προς πώληση (ή που παύει να συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ:

α) της λογιστικής αξία πριν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση, προσαρμοσμένη με τυχόν αποσβέσεις ή αναπροσαρμογές που θα είχαν αναγνωριστεί αν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) δεν είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση και

β) του ανακτήσιμου ποσού του κατά την ημερομηνία της μεταγενέστερης απόφασης να μην πωληθεί.

Τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023 αναλύονται στην σημείωση 16.

4.7 Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αφορούν ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη πώλησης.

4.8 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάληψης, καθώς και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων που υπόκεινται σε μη σημαντικό κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

Για τον σκοπό της σύνταξης των ενοποιημένων Καταστάσεων των Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.9 Δεσμευμένες Καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν αποτελούν ταιριακά ισοδύναμα.

Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

4.10 Τρέχουσα Φορολογία

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η Διοίκηση του Ομίλου περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

4.11 Αναβαλλόμενη Φορολογία

Ο αναβαλλόμενος φόρος χρήσης περιλαμβάνεται στον φόρο εισοδήματος της χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Επίσης, αναβαλλόμενος φόρος δεν λογίζεται αν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση αναγνωρίζεται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο, εκτός και αν η μητρική εταιρεία, ο επενδυτής ή ο συμμετέχων σε σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι σε θέση αν ελέγξουν το χρονικό σημείο της αναστροφής της προσωρινής διαφοράς και αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά δεν θα αναστραφεί στο ορατό μέλλον.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατά την έκταση στην οποία αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά θα αναστραφεί στο μέλλον και θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

4.12 Μετοχικό κεφάλαιο και Ίδιες Μετοχές

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Κατά την απόκτηση ιδίων μετοχών, το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών δαπανών, απεικονίζεται μειωτικά των ιδίων κεφαλαίων σε ιδιαίτερο «Αποθεματικό Ιδίων Μετοχών». Οι Ίδιες Μετοχές δεν ενσωματώνουν δικαιώματα ψήφου.

4.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαίρουμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό κόστος. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντλογίζονται. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν προβλέψεις για επαχθείς συμβάσεις εσόδου με πελάτες. Επαχθής σύμβαση είναι μια σύμβαση στην οποία τα αναπόφευκτα έξοδα εκπλήρωσης των δεσμεύσεων, σύμφωνα με τη σύμβαση, υπερβαίνουν τα οικονομικά οφέλη που αναμένεται να ληφθούν σύμφωνα με αυτήν. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει ως πρόβλεψη τις αναμενόμενες ζημιές για μία σύμβαση με πελάτη, αμέσως μόλις καταστούν πιθανές, βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί για το συνολικό έσοδο και το συνολικό έξοδο της σύμβασης. Κατά την ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.14 Μισθώσεις

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Συμβάσεις που έχουν λήξει και οι οποίες έχουν «σιωπηρά» ανανεωθεί θεωρείται ότι δεν είναι εκτελεστές, δηλαδή δεν απορρέουν από αυτές εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα που αφορούν αυτές τις μισθώσεις ως λειτουργικά έξοδα στα αποτελέσματα.

Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο Όμιλος χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Ο Όμιλος επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και πραγματοποιεί τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.

- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος εφάρμοσε την πρακτική διευκόλυνση του ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

Οι υποχρεώσεις από τις μισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Δανεισμός» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετράται στο κόστος μειωμένο κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετράται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Ο Όμιλος δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη κατά την διάρκεια των χρήσεων 2024 και 2023.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σε περίπτωση που τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τηρούν τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» και «Επενδύσεις σε ακίνητα» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Όταν ο Όμιλος είναι ενδιάμεσος μισθωτής, αντιμετωπίζει λογιστικά την κύρια μίσθωση και την υπεκμίσθωση ως δυο χωριστές συμβάσεις. Η υπεκμίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική ανάλογα με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων και ενός κτιρίου τεσσάρων ορόφων περίπου 3.153 τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού, οι οποίες ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές. Επίσης, ο Όμιλος είναι εκμισθωτής σε συμβάσεις μίσθωσης χώρου επί κτιρίων για τοποθέτηση κεραιών κινητής τηλεφωνίας και κτιρίων γραφείων των θυγατρικών Alkanor M.A.E. και Insignio M.A.E. όπου οι εν λόγω συμβάσεις ταξινομούνται ως λειτουργικές.

Τα ποσά που οφείλουν οι μισθωτές από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις στο ποσό της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στην χρηματοδοτική μίσθωση. Το χρηματοοικονομικό έσοδο από την μίσθωση κατανέμεται στις περιόδους αναφοράς έτσι ώστε να αντανakλάται το σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης του Ομίλου στην υπολειπόμενη καθαρή επένδυση στις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη διαπραγμάτευσης και διεκπεραίωσης της συμφωνίας μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στην λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

4.15 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καθίστανται δουλευμένες.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υποχρέωση σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών βάση της ελληνικής νομοθεσίας που καθορίζει το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται από περισσότερους από έναν παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται σε ευρώ και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει την διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανakλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στην χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος των τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο Όμιλος και η Εταιρεία πληρώνουν εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού απασχόλησης είναι πληρωτέες όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων πριν την συνταξιοδότηση, είτε μετά από απόφαση εργαζομένων να δεχθούν προσφορά παροχών σε αντάλλαγμα του τερματισμού της απασχόλησης τους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τις παροχές τερματισμού της απασχόλησης ως υποχρέωση και έξοδο κατά την προγενέστερη μεταξύ των ακόλουθων ημερομηνιών: α) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν δύναται πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών και β) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο του ΔΛΠ 37 και συνεπάγεται την καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης προεξοφλούνται.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.16 Επιχορηγήσεις

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Οι επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν. Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδο επόμενων χρήσεων και αναγνωρίζονται συστηματικά και ορθολογικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

4.17 Αναγνώριση εσόδων

Οι πηγές εσόδου του Ομίλου και της Εταιρείας είναι οι ακόλουθες:

- Παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης
- Παροχή υπηρεσιών συντήρησης
- Κατασκευή κτιριακών έργων
- Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών
- Έσοδα από πώληση ακινήτων
- Έσοδα από μισθώματα
- Παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης
- Έσοδα από μερίσματα

Το έσοδο επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στην σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας μεταβιβάζεται στον πελάτη.

Ο Όμιλος δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στην μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών που έχουν υποσχεθεί στον πελάτη και της πληρωμής από τον πελάτη να υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Συνεπώς, ο Όμιλος δεν προσαρμόζει το τίμημα της συναλλαγής για την διαχρονική αξία του χρήματος.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης

Στις σχετικές συμβάσεις της Εταιρείας με τους πελάτες της περιλαμβάνονται δύο υποχρεώσεις εκτέλεσης: α) οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου (προμελετών, μελετών, εκπόνησης επιχειρηματικών σχεδίων, αδειοδοτήσεων, κατασκευής, χρηματοδότησης, οργάνωσης λειτουργίας και γενικότερου συντονισμού) και β) οι υπηρεσίες επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης του έργου.

Οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου αφορούν τον συντονισμό του έργου, από τον σχεδιασμό της ανάπτυξης του ακινήτου μέχρι και την παράδοσή του και περιλαμβάνουν μία σειρά από επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες. Η Εταιρεία κατέληξε πως οι επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες μπορεί να έχουν

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

την δυνατότητα να είναι διακριτές, αλλά η υπόσχεση της Εταιρείας να μεταβιβάσει κάθε μία υπηρεσία στον πελάτη δεν μπορεί να προσδιοριστεί χωριστά από τις άλλες υποσχέσεις που περιέχονται στην σύμβαση, καθώς η συνολική υπόσχεση προς τον πελάτη είναι η συνολική διαχείριση του έργου. Οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου αποτελούν υποχρεώσεις εκτέλεσης που εκπληρώνονται σε βάθος χρόνου και η επιμέτρηση της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση των υποχρεώσεων εκτέλεσης, δηλαδή η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, διενεργείται με την μέθοδο των εισροών και συγκεκριμένα βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για κάθε έργο. Η Εταιρεία εξαιρεί από τη μέθοδο εισροών τις επιδράσεις οποιονδήποτε εξόδων που δεν αποτυπώνουν την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας κατά τη μεταβίβαση του ελέγχου υπηρεσιών στον πελάτη, όπως ενδεικτικά τις υπερβάσεις κόστους. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου ορίζεται στις σχετικές συμβάσεις ως ποσοστό επί του κόστους κατασκευής, ενώ οι σχετικές συμβάσεις ορίζουν και μέγιστο ποσό αμοιβής (το οποίο έχει υπολογιστεί με βάση το προϋπολογισμό του κόστους του έργου). Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της παροχής των υπηρεσιών αναγνωρίζει το έσοδο με βάση το μέγιστο (προϋπολογισθέν) ποσό της αμοιβής, καθώς αυτό αποτελεί το πιθανότερο ποσό που θα λάβει η Εταιρεία για τις συγκεκριμένες υπηρεσίες κατά την διάρκεια όλου του έργου. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.

Οι υπηρεσίες επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης (μίσθωσης, πώλησης, παραχώρησης) αποτελούν ξεχωριστές δυνητικές υποχρεώσεις εκτέλεσης, που εκπληρώνονται σε δεδομένη χρονική στιγμή, δηλαδή κατά την στιγμή της επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης, η οποία συμπίπτει με την υπογραφή των προσύμφωνων ή των οριστικών συμφωνητικών. Σε περίπτωση υπογραφής προσυμφώνου, μέρος της αμοιβής για την συγκεκριμένη υποχρέωση εκτέλεσης τιμολογείται με την υπογραφή των προσύμφωνων, ενώ το υπόλοιπο μέρος με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου. Το μέρος της αμοιβής που καταβάλλεται με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου αποτελεί μεταβλητό αντάλλαγμα. Το σχετικό ποσό δεν αναγνωρίζεται ως έσοδο από την Εταιρεία μέχρι την στιγμή της υπογραφής του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου, καθώς μέχρι εκείνη την στιγμή η Εταιρεία θεωρεί πως υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να συμβεί στο μέλλον αναστροφή του εσόδου που έχει αναγνωρισθεί.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συντήρησης

Στις σχετικές συμβάσεις η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει υπηρεσίες προληπτικής και διορθωτικής συντήρησης κτιρίων, υποδομών και εγκαταστάσεων καθώς και συστημάτων ασφαλείας, χρησιμοποιώντας τα απαραίτητα σε κάθε περίπτωση αναλώσιμα υλικά. Οι υπηρεσίες προληπτικής συντήρησης διενεργούνται συστηματικά κατά την διάρκεια της σύμβασης με βάση την συμφωνία που έχει πραγματοποιηθεί με τον πελάτη, ενώ οι υπηρεσίες διορθωτικής συντήρησης διενεργούνται ύστερα από σχετικό αίτημα του πελάτη κατά την διάρκεια της σύμβασης. Η Εταιρεία κατέληξε πως η παροχή υπηρεσιών προληπτικής συντήρησης αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης, η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς ο πελάτης λαμβάνει και ταυτόχρονα αναλώνει τα οφέλη που απορρέουν από την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας. Η Εταιρεία κατέληξε πως η παροχή υπηρεσιών διορθωτικής συντήρησης κτιρίων εκπληρώνονται σε δεδομένη στιγμή καθώς πραγματοποιούνται σε δεδομένη στιγμή ύστερα από σχετικό αίτημα του πελάτη. Στις σχετικές συμβάσεις προληπτικής συντήρησης ορίζεται συγκεκριμένο ποσό ανά εργασία συντήρησης και η Εταιρεία τιμολογεί τους πελάτες για τις εργασίες

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συντήρησης που έχει διενεργήσει το αργότερο κάθε τρίμηνο ενώ για τις υπηρεσίες διορθωτικής συντήρησης η Εταιρεία τιμολογεί με την παροχή της υπηρεσίας. Η Εταιρεία αποφάσισε να χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση που παρέχεται από το πρότυπο για τις σχετικές συμβάσεις και να αναγνωρίζει έσοδο ίσο με το ποσό το οποίο δικαιούται να τιμολογήσει.

Έσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων

Ύστερα από σχετική αξιολόγηση των συμβάσεων κατασκευής κτιριακών έργων, ο Όμιλος και η Εταιρεία κατέληξαν πως στις σχετικές συμβάσεις περιλαμβάνεται μία μόνο υποχρέωση εκτέλεσης, η κατασκευή του έργου που έχει αναληφθεί. Η κατασκευή του κάθε έργου αποτελεί υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς η εκτέλεση από πλευράς του Ομίλου και της Εταιρείας δημιουργεί ή ενισχύει ένα περιουσιακό στοιχείο του οποίου ο έλεγχος ανήκει στον πελάτη (κύριο του έργου), καθώς δημιουργείται ή ενισχύεται το περιουσιακό στοιχείο. Η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, διενεργείται με την μέθοδο των εισροών και συγκεκριμένα βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για κάθε έργο. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτίμηση του ποσού του ανταλλάγματος που θα δικαιούνται έναντι της μεταβίβασης του έργου στον πελάτη και περιλαμβάνουν στην τιμή συναλλαγής μέρος ή το σύνολο του μεταβλητού ανταλλάγματος που εκτιμάται, μόνο στον βαθμό στον οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του συσσωρευμένου εσόδου που έχει αναγνωριστεί, όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό ανταλλαγμα. Κατά τη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία επικαιροποιούν την εκτιμώμενη τιμή συναλλαγής, καθώς και την αξιολόγησή της σχετικά με το μεταβλητό ανταλλαγμα, προκειμένου να παρουσιάζονται πιστά οι συνθήκες που ισχύουν κατά την λήξη της περιόδου αναφοράς καθώς και οι μεταβολές στις συνθήκες κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες σύμφωνα με την ισχύουσα σύμβαση.

Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών

Η Εταιρεία παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετικά με την απόκτηση/αξιοποίηση ακινήτων τρίτων πελατών της. Η παροχή των εν λόγω υπηρεσιών αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου. Καθώς οι προσπάθειες της Εταιρείας καταβάλλονται ομοιόμορφα καθ' όλη την περίοδο εκτέλεσης των σχετικών υπηρεσιών, η Εταιρεία κατέληξε πως το σχετικό έσοδο πρέπει να αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της κάθε σύμβασης.

Έσοδα από πώληση ακινήτων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δύναται να προχωρούν σε πώληση ακινήτων τα οποία είναι ταξινομημένα ως Αποθέματα. Η πώληση αυτή συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος και πιο συγκεκριμένα όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Έσοδα από μισθώματα

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία παρέχουν κίνητρα στους πελάτες τους, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης

Η Εταιρεία παρέχει λογιστικές υπηρεσίες, καθώς και γραμματειακή, φορολογική, νομική και διοικητική υποστήριξη στους πελάτες της. Η παροχή των εν λόγω υπηρεσιών αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου. Καθώς οι προσπάθειες της Εταιρείας καταβάλλονται ομοιόμορφα καθ' όλη την περίοδο εκτέλεσης των σχετικών υπηρεσιών, η Εταιρεία κατέληξε πως το σχετικό έσοδο πρέπει να αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της κάθε σύμβασης.

Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξης από τους μετόχους, δηλαδή μετά την έγκρισή τους από τη Γενική Συνέλευση. Η Εταιρεία υιοθετώντας την υπ' αριθμ. 2284/24.10.2016 απόφαση του Συμβουλίου Λογιστικής Τυποποίησης, σε περίπτωση είσπραξης προμερίσματος, εκπληρώνοντας ταυτοχρόνως και όλες τις σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις, αναγνωρίζει αυτό στα έσοδα της με την ημερομηνία είσπραξης δεδομένου ότι η καταβάλλουσα το προμέρισμα είναι θυγατρική εταιρεία η οποία είναι 100% κατεχόμενη από την μητρική και επομένως δεν τίθεται θέμα αμφισβητήσεων και αναιρέσεων των σχετικών αποφάσεων των αρμόδιων οργάνων.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, απαιτήσεις και συμβατικές υποχρεώσεις

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει σε πελάτη.

Απαίτηση είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα το οποίο είναι ανεπιφύλακτο. Ένα δικαίωμα σε αντάλλαγμα θεωρείται ανεπιφύλακτο εάν απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος.

Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση της Εταιρείας να μεταβιβάσει σε πελάτη αγαθά ή υπηρεσίες για τα οποία η Εταιρεία έχει λάβει αντάλλαγμα (ή είναι απαιτητό ένα ποσό του ανταλλάγματος) από τον πελάτη.

Για τον Όμιλο και την Εταιρεία, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα από τις συμβάσεις με τους πελάτες, τα οποία δεν έχουν τιμολογηθεί σε κάθε περίοδο αναφοράς. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις», βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Οι συμβατικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν έσοδα επομένων χρήσεων από τις συμβάσεις με τους πελάτες και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις», βλέπετε σχετικά σημείωση 22.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.18 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

4.19 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4.20 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς δραστηριότητας στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται με τρόπο αντίστοιχο με τους τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές, οι οποίες χρησιμοποιούνται από τον αρμόδιο επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο αρμόδιος επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο είναι υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καταμερισμό των πόρων ανά τομέα δραστηριότητας και την αξιολόγηση της απόδοσής του.

Ο Όμιλος όρισε ως αρμόδιο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Όλες οι συναλλαγές μεταξύ των τομέων δραστηριότητας διεξάγονται με όρους αγοράς, ενώ οι συναλλαγές μεταξύ τομέων απαλείφονται. Τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τον κάθε τομέα λαμβάνονται υπόψιν για την αξιολόγηση της απόδοσής του. Οι γεωγραφικοί τομείς περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται ή η διαχείρισή τους γίνεται στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή.

4.21 Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρουμένων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

4.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 33, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραγιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων).

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, βλέπετε σχετικά σημείωση 8.

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

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή οι πολεμικές συρράξεις), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυσνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2024 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου (βλέπετε σχετικά σημείωση 20 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2024, το ποσό των €41.938.708 (2023: €36.550.970) αφορά σε υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E., IQ Athens M.A.E. και Random M.A.E. με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας κατά την 31.12.2024, ποσού €10.206.027 είναι σταθερού επιτοκίου.

Αν το επιτόκιο δανεισμού, των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για την χρήση 2024 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €419.387 (31.12.2023: €365.510) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 31.12.2024 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαστικά τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Να σημειωθεί πως ο Όμιλος δεν έχει χρησιμοποιήσει τα προαναφερθέντα μέσα για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου για τις χρήσεις 2024 και 2023 καθώς δεν έχει κριθεί αναγκαία η χρήση τους. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχοντας ενσωματώσει τη φιλοσοφία των «πράσινων» κτιρίων στον πυρήνα της δραστηριότητάς του, έχει τη δυνατότητα αξιοποίησης πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) για τη χρηματοδότηση των έργων του. Με αυτό το χρηματοδοτικό εργαλείο, σταθερού επιτοκίου, ο Όμιλος αντισταθμίζει εν μέρει τον κίνδυνο της αύξησης των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.

Στη σημείωση 5.1 (γ) των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 δεν κατείχε ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχει κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όμιλος

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.252.376	1.431.713	-	10.684.089	10.684.089
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	531.037	1.278.272	5.218.025	7.027.335	3.087.558
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	22.519.509	45.516.082	18.726.137	86.761.728	70.757.342
Σύνολο	32.302.922	48.226.067	23.944.162	104.473.152	84.528.989

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2023					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.263.767	1.234.172	-	7.497.939	7.497.939
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	551.638	1.584.461	5.299.206	7.435.305	3.304.640
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	45.713.770	20.709.002	22.596.144	89.018.916	78.167.816
Σύνολο	52.529.175	23.527.635	27.895.350	103.952.160	88.970.395

Εταιρεία

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.053.044	-	-	2.053.044	2.053.044
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	319.644	509.346	-	828.989	881.144
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	13.142.499	10.600.000	-	23.742.499	22.342.499
Σύνολο	15.515.187	11.109.346	-	26.624.532	25.276.687

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2023					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.715.152	-	-	2.715.152	2.715.512
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	356.326	866.296	-	1.222.622	1.087.357
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	8.907.645	11.000.000	-	19.907.645	18.313.673
Σύνολο	11.979.123	11.866.296	-	23.845.419	22.116.542

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μείρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Σύνολο δανεισμού	20	73.844.900	81.472.456	23.223.642	19.401.030
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	(38.265.299)	(12.400.507)	(21.028.443)	(1.551.118)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	13	(2.023.850)	(2.023.850)	-	-
Καθαρός δανεισμός		33.555.751	67.048.099	2.195.199	17.849.912
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		172.609.053	133.632.764	189.475.685	146.387.508
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		206.164.804	200.680.863	191.670.884	164.237.420
Δείκτης μόχλευσης		16%	33%	1%	11%

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

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.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

6. 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.

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Ο Όμιλος συνεργάζεται με ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για τη διενέργεια εκτιμήσεων της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές λαμβάνουν υπ' όψιν τους δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 8 και 10.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, οι οποίες είναι μη εισηγμένες εταιρείες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες προσδιορίζονται με την χρήση άλλων μεθόδων αποτίμησης και συγκεκριμένα με την καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς, βλέπετε σχετικά σημείωση 10.

γ) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Οι εταιρείες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος και ως εκ τούτου απαιτείται σημαντική εκτίμηση από τη Διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για το φόρο εισοδήματος. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, σημαντικών αλλαγών στις νομοθεσίες των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, ή απρόβλεπτων επιπτώσεων από τον τελικό προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης κάθε χρήσης από τις φορολογικές αρχές. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 30.

δ) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθούν μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 12.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών

Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Αναφορικά με τις επενδύσεις του Ομίλου την 31.12.2024 και την 31.12.2023, όπως αυτές παρατίθενται στην σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στις εν λόγω εταιρείες, καθώς όλες οι σημαντικές συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση και των δύο μερών. Επίσης, οι επενδύσεις ταξινομούνται ως κοινοπραξίες, καθώς τα συγκεκριμένα σχήματα παρέχουν στα μέρη δικαίωμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εν λόγω εταιρειών.

7. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η βασική δραστηριότητα του Ομίλου είναι επενδυτική και αφορά στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων (Real estate development). Πέρα από την επενδυτική του δραστηριότητα, ο Όμιλος προσφέρει επίσης ένα σημαντικό εύρος υπηρεσιών που περιλαμβάνει τη διαχείριση έργων και κατασκευών (project management), την παροχή τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και τη διαχείριση εγκαταστάσεων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί χωριστά τους εξής τομείς:

- Τομέας παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα.

Οι λειτουργίες του τομέα αφορούν κυρίως την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργων και κατασκευών (project management), τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και διαχείρισης εγκαταστάσεων. Επιπρόσθετα, στον εν λόγω τομέα περιλαμβάνεται και η παροχή των κατασκευαστικών υπηρεσιών που παρέχονται σε πελάτες καθώς για επιχειρηματικούς σκοπούς προσομοιάζει με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης.

- Τομέας επενδύσεων σε ακίνητα.

Μέσω του τομέα επενδύσεων σε ακίνητα ο Όμιλος, μέσω θυγατρικών εταιρειών ή/και κοινοπραξιών, αποκτά ακίνητα στα οποία ανεγείρει ή ανακατασκευάζει κτίρια με σκοπό την εκμετάλλευσή τους ή την μετέπειτα πώληση της συμμετοχής στη σχετική θυγατρική εταιρεία ή κοινοπραξία.

Σημειώνεται ότι ο κύκλος εργασιών όλων των τομέων που αναλύονται κατωτέρω προέρχονται από δραστηριότητα στην Ελλάδα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάλυση ανά τομέα παρατίθεται στους παρακάτω πίνακες:

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Απαλοιφές		Σύνολο	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών συντήρησης και λοιπές υπηρεσίες	4.108.135	5.140.919	-	-	-	-	-	(510.000)	4.108.135	4.630.919
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης και παροχή κατασκευαστικών υπηρεσιών	7.492.627	7.512.667	-	-	-	-	(4.351.009)	(2.757.878)	3.141.618	4.754.789
Κύκλος εργασιών από πώληση ακινήτων	-	-	4.000.000	-	-	-	-	-	4.000.000	-
Έσοδα ενοικίων	-	-	1.690.623	-	-	-	-	-	1.690.623	-
Κύκλος εργασιών από κατασκευαστικά έργα	15.483.342	-	-	-	-	-	-	-	15.483.342	-
Κύκλος εργασιών	27.084.104	12.653.586	5.690.623	-	-	-	(4.351.009)	(3.267.878)	28.423.718	9.385.708
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	12.410.695	19.005.878	-	-	(1.102.033)	333.085	11.308.662	19.338.963
Εργολαβικό κόστος	(14.462.603)	-	-	-	-	-	-	-	(14.462.603)	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	-	(1.017.411)	(1.043.706)	-	-	-	-	(1.017.411)	(1.043.706)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(4.291.778)	(4.058.492)	-	-	(4.291.778)	(4.058.492)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(427.568)	(331.817)	-	-	(427.568)	(331.817)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	-	-	(4.039.534)	-	-	-	-	-	(4.039.534)	-
Ζημιές απομείωσης (συμπεριλαμβανομένων αναστροφών ζημιών απομείωσης) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	-	-	-	-	(27.293)	(75.095)	7.793	(57.894)	(19.500)	(132.989)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	65.000	-	-	-	-	-	65.000
Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-	14.880.230	1.840.176	-	-	-	-	14.880.230	1.840.176
Λοιπά έσοδα	-	-	2.356.251	3.497.107	438.216	538.059	(2.567.421)	(3.232.469)	227.046	802.696
Λοιπά έξοδα	(5.373.267)	(4.590.286)	(4.164.704)	(4.062.172)	(3.076.508)	(2.682.526)	5.158.890	3.848.546	(7.455.589)	(7.486.437)
Λειτουργικά κέρδη	7.248.234	8.063.300	26.116.151	19.302.283	(7.384.931)	(6.609.871)	(2.853.781)	(2.376.610)	23.125.673	18.379.102
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	34.471.092	551.969	-	-	-	-	34.471.092	551.969
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	1.986.110	1.990.728	-	-	(1.906.246)	(1.876.715)	79.864	114.013
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(778.699)	(556.375)	(4.262.119)	(3.325.938)	-	-	1.901.052	1.856.684	(3.139.766)	(2.025.629)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	6.469.535	7.506.925	58.311.234	18.519.042	(7.384.931)	(6.609.871)	(2.858.975)	(2.396.641)	54.536.863	17.019.455
Φόρος εισοδήματος	-	-	(3.061.675)	(3.820.010)	93	5.619	-	-	(3.061.582)	(3.814.390)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	6.469.535	7.506.925	55.249.559	14.699.032	(7.384.838)	(6.604.252)	(2.858.975)	(2.396.641)	51.475.281	13.205.065
ΕΒΙΤΔΑ	7.248.234	8.063.300	60.587.243	19.854.252	(6.957.363)	(6.278.054)	(2.853.781)	(2.376.610)	58.024.333	19.262.888

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στο κύκλο εργασιών από τομέα παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε δύο πελάτες ποσού €8.537.053 και €5.893.365 που αποτελούν το 30% και το 21% αντίστοιχα, του συνολικού κύκλου εργασιών του Ομίλου.

Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αμοιβές και έξοδα προσωπικού, αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, ζημιές απομείωσης (συμπεριλαμβανομένων αναστροφών ζημιών απομείωσης) πελατών και λοιπών απαιτήσεων, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα και φόρους εισοδήματος.

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Σύνολο	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	141.784.782	117.103.629	-	-	141.784.782	117.103.629
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	141.784.782	117.103.629	-	-	141.784.782	117.103.629
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Κύπρο	-	-	24.738.087	22.375.280	-	-	24.738.087	22.375.280
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Ελλάδα	-	-	62.322.934	26.924.902	-	-	62.322.934	26.924.902
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	87.061.021	49.300.182	-	-	87.061.021	49.300.182
Σύνολο υποχρεώσεων	8.123.782	1.690.293	85.596.392	112.911.501	13.254.914	10.795.997	106.975.088	125.397.791

Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις αποτελούνται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας μέσω ανοιχτών αλληλόχρεων λογαριασμών και οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας (αναλογιστική υποχρέωση, δεδουλευμένα έξοδα, εγγυήσεις, υποχρεώσεις για φόρους τέλη, ασφαλιστικοί οργανισμοί και έσοδα επομένων χρήσεων).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	117.103.629	96.999.127	-	895.000
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	51.502.652	33.064.624	-	-
Άμεση απόκτηση δικαιώματος χρήσης επενδυτικών ακινήτων	46.983	652.875	-	-
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα (Πωλήσεις)/(Μειώσεις)	19.574.338 (55.090.000)	29.566.188 (14.289.000)	-	-
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	11.308.662	19.338.963	-	-
Μεταφορά σε αποθέματα	14	-	(50.380.000)	(895.000)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	65.000	-	-
Μεταφορά από Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις- Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	13	248.355	-	-
Μεταφορά σε Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών		(2.909.837)	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	141.784.782	117.103.629	-	-

A. Αποκτήσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα που απέκτησε ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 αφορούν τα εξής:

- Μέρος συγκροτήματος κτιρίων επί του τέως ακινήτου «MINION», στο κέντρο της Αθήνας, από τη θυγατρική Alkanor M.A.E., και πιο συγκεκριμένα:
 - ο 8 οριζόντιες ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας 266,68 τ.μ. του κτιρίου Α επί του τέως ακινήτου «MINION», που αποκτήθηκαν με συμβολαιογραφικές πράξεις έναντι συνολικού τιμήματος €500.000, πλέον φόρων και εξόδων €15.450 (εκ του οποίου ποσό €50.000 είχε ήδη καταβληθεί ως αρραβώνας μέχρι την 31.12.2023, στο πλαίσιο συμβολαιογραφικού προσυμφώνου) και ποσό €450.000 καταβλήθηκε με την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων αγοράς.
 - ο Την τελευταία οριζόντια ιδιοκτησία συνολικής επιφάνειας 76 τ.μ. του κτιρίου Β του τέως ακινήτου «MINION» που αποκτήθηκε με την από 28.06.2024 συμβολαιογραφική πράξη έναντι τιμήματος €100.000, πλέον φόρων και εξόδων €3.429. Η εξόφληση του τιμήματος πραγματοποιήθηκε με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου αγοράς.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπρόσθετα, εντός της χρήσης 2024, η θυγατρική Alkanor M.A.E. στο πλαίσιο της καλύτερης αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του συνόλου του ακινήτου «MINION» προχώρησε στην τροποποίηση της διάρκειας μίσθωσης δύο εκ των τριών συμβάσεων μίσθωσης που είναι σε ισχύ. Η νέα συμφωνημένη διάρκεια των δύο μισθώσεων ορίζεται πλέον στα 23 έτη για κάθε σύμβαση μίσθωσης έναντι των 20 ετών που ορίζονταν στις αρχικές συμβάσεις μισθώσεων. Η θυγατρική αναγνώρισε με την υπογραφή των ανωτέρω τροποποιήσεων των μισθώσεων δικαίωμα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων ποσού €46.983.

- Πολυώροφο κτίριο επί των οδών Κοραή αρ. 4 και Σταδίου αρ. 30 στον Δήμο Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε στις 30.04.2024 από τη θυγατρική Ionis A.E., έναντι τιμήματος €48.000.000 πλέον φόρων και εξόδων ποσού €1.694.818. Από το συνολικό τίμημα ύψους €48.000.000, ποσό €500.000 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή βάσει προσυμφώνων έως την 31.12.2023.
- Τρία οικόπεδα συνολικής επιφάνειας περίπου 304.038 τ.μ (ιδιοκτησίας «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας»), στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας, το οποίο αποκτήθηκε στις 09.04.2024 από τη θυγατρική Dramar M.A.E. έναντι τιμήματος €380.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €120.877. Από το συνολικό τίμημα ύψους €380.000, ποσό €70.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάση προσυμφώνου έως την 31.12.2022 και ποσό €310.000 κατεβλήθη με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.
- Οικόπεδο περίπου 2.699 τ.μ. στην Δημοτική ενότητα Θεσσαλονίκης, το οποίο αποκτήθηκε στις 08.04.2024 από τη θυγατρική Filma M.A.E. έναντι τιμήματος €630.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €34.278. Από το συνολικό τίμημα ύψους €630.000, ποσό €150.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάσει προσυμφώνου έως την 31.12.2023 και ποσό €480.000 κατεβλήθη με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

B. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις/μειώσεις επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά τη διάρκεια της χρήσης 2024 αφορούν τα εξής:

- Την 17.05.2024 πραγματοποιήθηκε η πώληση του επενδυτικού ακινήτου που κατείχε η θυγατρική Ionis A.E. μέσω της πώλησης του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 10. Κατά την αποαναγνώριση, η αξία του επενδυτικού ακινήτου ανερχόταν σε €51.590.000, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.
- Την 20.05.2024, πραγματοποιήθηκε η πώληση του επενδυτικού ακινήτου που κατείχε η θυγατρική Καλλιγιά Estate M.A.E. μέσω της πώλησης του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 10. Κατά την αποαναγνώριση η αξία του επενδυτικού ακινήτου ανερχόταν σε €3.500.000, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.
- Την 30.12.2024, πραγματοποιήθηκε η σύναψη υπεκμίσθωσης του κτιρίου τεσσάρων ορόφων περίπου 3.153 τ.μ στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού από την θυγατρική Lavax M.A.E.. Τα δικαιώματα χρήσης επί του επενδυτικού ακινήτου έπαψαν να υφίστανται με την υπογραφή της

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ανωτέρω υπομίσθωσης και παράλληλα πραγματοποιήθηκε η μεταφορά της καθαρής επένδυσης όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 16 στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών»

Με την αγορά των νέων ακινήτων των θυγατρικών Dramar M.A.E. και Filma M.A.E., το ποσό ύψους €248.355 που αφορούσαν είτε προκαταβολές στο πλαίσιο προσυμφώνων αγοράς είτε δαπάνες που απαιτούνταν για την ομαλή εξέλιξη της διαδικασίας απόκτησης και ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων μεταφέρθηκαν από το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» προσauξάνοντας το κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων.

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E., Alkanor M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €16.440.000, €54.990.000 και €163.592.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Ο Όμιλος κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024, κόστη δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου ποσού €1.903.420 (31.12.2023: €2.530.402), με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού». Το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στην γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα. Ο Όμιλος στην περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024 αναγνώρισε έσοδο από μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Alkanor M.A.E. και Insignio M.A.E. ποσό €522.974 και €1.167.650 αντίστοιχα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα ΔΠΧΑ. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται η συμφωνία εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων που έχει αναγνωριστεί στον Όμιλο από τη θυγατρική Alkanor M.A.E., σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παρ.77:

Έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή
Πλέον: Υποχρεώσεις μίσθωσης
Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων

31.12.2024
55.270.000
692.782
55.962.782

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 31.12.2024.

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
ALKANOR M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
IQ ATHENS M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
RANDOM M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
FILMA M.A.E.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Θυγατρική	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR M.A.E.	Θυγατρική	Market Approach	3

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) – Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €138.980.782			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στον συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής Προεξόφλησης (Discount Rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
14.962.147 / 14.712.670	10.091.087 / 10.081.088	10.319.067 / 10.939.743	8%-9,7%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €2.073.000		
Μεταβολή στο Average Daily rate (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+10%/-10%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
873.000 / 873.000	142.000 / 148.000	9,00%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €731.000
Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ
+10%/-10%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη
73.000 / 73.000

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €11.308.662, ενώ κατά την διάρκεια της χρήσης 2023 αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €19.338.963.

Το κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα προέρχεται κυρίως από τη μεταβολή των συνθηκών σε σχέση με την προηγούμενη χρήση στα υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα (πολεοδομική ωρίμανση, πρόοδος έργων, εμπορική ωρίμανση κ.λπ.) καθώς και τις συνθήκες που ίσχυαν κατά την πρώτη αποτίμηση των νέων επενδυτικών ακινήτων. Οι κύριες συνθήκες που επηρέασαν το κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων είναι η υπογραφή προσυμφώνων μίσθωσης, η εξέλιξη των έργων, και η αγορά επενδυτικών ακινήτων σε τιμή χαμηλότερη της αγοραίας αξίας.

9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Όμιλος Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2023	72.692	2.699	15.099	794.094	1.103.043	1.987.627
Προσθήκες	-	-	6.270	28.915	847.109	882.294
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	(5.290)	-	(23.518)	(28.808)
31 Δεκεμβρίου 2023	72.692	2.699	16.079	823.009	1.926.634	2.841.113
1 Ιανουαρίου 2024	72.692	2.699	16.079	823.009	1.926.634	2.841.113
Προσθήκες	-	-	3.895	39.095	140.256	183.246
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	(54.871)	(54.871)
31 Δεκεμβρίου 2024	72.692	2.699	19.974	862.104	2.012.019	2.969.488
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2023	(63.431)	(1.991)	(10.699)	(693.640)	(561.028)	(1.330.789)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.941)	-	(1.151)	(59.787)	(266.446)	(329.325)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	3.366	-	2.031	5.398
31 Δεκεμβρίου 2023	(65.372)	(1.991)	(8.484)	(753.427)	(825.443)	(1.654.716)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1 Ιανουαρίου 2024	(65.372)	(1.991)	(8.484)	(753.427)	(825.443)	(1.654.716)
Αποσβέσεις χρήσης	(3.396)	(708)	(1.683)	(59.514)	(359.448)	(424.749)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	18.303	18.303
31 Δεκεμβρίου 2024	(68.768)	(2.699)	(10.167)	(812.941)	(1.166.588)	(2.061.162)
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2023	9.261	708	4.400	100.454	542.015	656.838
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	7.320	708	7.595	69.582	1.101.192	1.186.397
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	3.924	-	9.807	49.163	845.431	908.326
Εταιρεία						
	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2023	72.692	2.699	15.099	779.345	955.793	1.825.628
Προσθήκες	-	-	6.270	25.272	649.466	681.008
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	(5.290)	-	(7.292)	(12.582)
31 Δεκεμβρίου 2023	72.692	2.699	16.079	804.617	1.597.967	2.494.054
1 Ιανουαρίου 2024	72.692	2.699	16.079	804.617	1.597.967	2.494.054
Προσθήκες	-	-	3.895	35.645	141.373	180.912
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	(54.871)	(54.871)
31 Δεκεμβρίου 2024	72.692	2.699	19.974	840.261	1.684.469	2.620.095
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2023	(63.431)	(1.991)	(10.699)	(682.115)	(483.566)	(1.241.802)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.941)	-	(1.151)	(54.532)	(231.638)	(289.262)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	3.366	-	2.032	5.397
31 Δεκεμβρίου 2023	(65.372)	(1.991)	(8.484)	(736.647)	(713.172)	(1.525.667)
1 Ιανουαρίου 2024	(65.372)	(1.991)	(8.484)	(736.647)	(713.172)	(1.525.667)
Αποσβέσεις χρήσης	(3.396)	(708)	(1.683)	(57.873)	(293.877)	(357.537)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	18.303	18.303
31 Δεκεμβρίου 2024	(68.768)	(2.699)	(10.167)	(794.520)	(988.746)	(1.864.901)
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2023	9.261	708	4.400	97.230	472.227	583.827
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2023	7.320	708	7.595	67.970	884.794	968.387
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	3.924	-	9.807	45.742	695.723	755.194

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν τις ακόλουθες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κτίρια	418.659	591.272	268.949	374.874
Μεταφορικά μέσα	274.972	340.433	274.972	340.433
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	151.800	169.487	151.802	169.487
	845.431	1.101.192	695.723	884.794

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης του Ομίλου περιλαμβάνουν την 31.12.2024 μίσθωση χώρου γραφείων της Εταιρείας, με συνολική διάρκεια μίσθωσης 9 έτη, μίσθωση χώρου γραφείων της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, με συνολική διάρκεια μίσθωσης 3 έτη, μίσθωση αποθηκευτικού χώρου της θυγατρικής Hub 204 Μ.Α.Ε., με συνολική διάρκεια μίσθωσης 3 έτη καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων της Εταιρείας.

10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.

Η Εταιρεία, βάσει του ΔΠΧΑ 9, επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία διενήργησε την συγκεκριμένη αμετάκλητη επιλογή, καθώς η συγκεκριμένη επένδυση διακρατάται από την Εταιρεία ως μακροπρόθεσμη στρατηγική επένδυση και δεν αναμένεται να πουληθεί βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

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.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών που ενοποιούνται από τον Όμιλο:

Επωνυμία	31 Δεκεμβρίου 2024				31 Δεκεμβρίου 2023		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση
LAVAX M.A.E	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
TERRA ATTIVA M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
IOVIS M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	100%	-	Ολική ενοποίηση
CITRUS AKINHΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E (πρώην ΑΠΕΛΛΟΥ ESTATE M.A.E.)	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
INSIGNIO M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
DRAMAR M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
BRIDGED -T E.Π.Ε	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
FILMA ESTATE M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALKANOR M.A.E	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΚΑΛΛΙΓΑ ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επωνυμία	31 Δεκεμβρίου 2024				31 Δεκεμβρίου 2023		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
MAGROMELL LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
SEVERDOR LTD	Κύπρος	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
DARMENIA HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
AFFLADE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
MANDALINAR HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALABANA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
METRINWOOD LTD	Κύπρος	51%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση

Η κίνηση της επένδυσης της Εταιρείας στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, που ταξινομείται στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	125.210.365	101.676.335
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	12.526.725	7.547.275
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	22.963.187	15.986.755
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	160.700.277	125.210.365

Ειδικά για την αποτίμηση στην εύλογη αξία της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού της («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

απαιτήσεων/υποχρεώσεων επηρεάζεται ουσιαστικά από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων ή των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων που ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα ή πάγια περιουσιακά των άμεσων και έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες 3V A.E., Cante Holdings Ltd (αποτίμηση των ακινήτων και δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων των κοινοπραξιών της Cante Holdings Ltd, Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E.), YITC European Trading Ltd (αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής Ευγένεια Μ.Α.Ε.), IQ Karela A.E και στις θυγατρικές Piraeus Regeneration 138 Μ.Α.Ε., Alkanor Μ.Α.Ε., Random Μ.Α.Ε., Filma Μ.Α.Ε., Αγχίαλος Μ.Α.Ε., Dramar Μ.Α.Ε. και IQ Athens Μ.Α.Ε..

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών κατά την 31.12.2024.

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
ALKANOR Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ ATHENS Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
RANDOM Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
FILMA Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
PIRAEUS REGENERATION 138 Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Market Approach	3
3V A.E.	Κοινοπραξία	57%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ KARELA A.E.	Κοινοπραξία	60%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
EYGENEIA Μ.Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	20%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
PIRAEUS TOWER A.E.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	45,50%	Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3
RINASCITA A.E.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6,50%	Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών και κοινοπραξιών, καθώς η αξία της επένδυσης επηρεάζεται κυρίως από τυχόν μεταβολές στα επενδυτικά ακίνητα.

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 138.980.782			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στον συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής Προεξόφλησης (Discount Rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
18.967.620 / 18.697.067	12.491.827 / 12.481.252	11.752.537 / 12.412.007	8,0%-10,15%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 2.073.000		
Μεταβολή στο Average Daily rate (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+10%/-10%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
873.000 / 873.000	142.000 / 148.000	9,00%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €731.000	
Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ	
+10%/-10%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	
73.000 / 73.000	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 62.618.483	
Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
2.773.500 / 2.496.000	8,50%-9,80%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	6.785.176	7.179.944
Ίδρυση/Αγορά θυγατρικής εταιρείας	-	525.000
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	8.089.400	1.539.500
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	(2.585.000)	(863.000)
Πωλήσεις	(8.280.857)	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	19.749.790	(1.596.268)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	23.758.509	6.785.176

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2024, συμμετείχε στις αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών Terra Attiva M.A.E., Perdim M.A.E., Iovis A.E., Lavax M.A.E., Bozonio M.A.E. και Metrinwood Ltd ποσών €160.000, €180.000, €500.000, €58.000, €79.000 και €7.112.400 αντίστοιχα.

Οι εταιρείες Terra Attiva M.A.E. και Perdim M.A.E. προχώρησαν σε μειώσεις μετοχικού κεφαλαίου εντός της χρήσης 2024 ποσού €485.000 και €1.620.000, αντίστοιχα, τα οποία προήλθαν από την πώληση των ακινήτων που κατείχαν. Επίσης, σε μείωση μετοχικού κεφαλαίου ποσού €480.000 προχώρησε και η θυγατρική Προπελα M.A.E. καθώς εισέπραξε απαιτήσεις δανείων από συνδεδεμένα μέρη.

Η Εταιρεία την 17.05.2024 προχώρησε σε πώληση της συμμετοχής που διακρατούσε στην εταιρεία Iovis A.E. (100% μετοχικού κεφαλαίου των κοινών μετοχών), όπου το αποτέλεσμα της συναλλαγής εμφανίζεται στον παρακάτω πίνακα. Επίσης, την 17.12.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση μέρους της συμμετοχής (49%) που διακρατούσε στη θυγατρική Metrinwood Ltd, διακρατώντας τον έλεγχο της θυγατρικής εταιρείας.

Για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού τους («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιωδώς από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές της μητρικής εταιρείας Dimand A.E. για την χρήση 2024 και 2023 αναλύεται ως εξής:

	LAVAX M.A.E.	PERDIM M.A.E.	ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	TERRA ATTIVA M.A.E.	DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	METRINWOOD LTD	IOVIS M.A.E.	Σύνολο	ARCELA INVESTMENTS LTD	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	3.824.816	1.564.225	503.572	-	411.553	875.777	-	-	-	7.179.944	101.676.335	101.676.335
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	525.000	525.000	-	-
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	25.000	5.000	-	197.000	50.000	-	-	1.262.500	-	1.539.500	7.547.275	7.547.275
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	-	-	(863.000)	-	-	-	(863.000)	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(64.917)	(41.905)	5.591	(122.246)	(67.210)	(12.777)	-	(1.252.231)	(40.572)	(1.596.267)	-	-
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.986.755	15.986.755
31 Δεκεμβρίου 2023	3.784.899	1.527.320	509.163	74.754	394.343	-	-	10.269	484.428	6.785.176	125.210.365	125.210.365
Ίδρυση/Αγορά θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	58.000	180.000	-	79.000	160.000	-	-	7.112.400	500.000	8.089.400	12.526.725	12.526.725
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	(1.620.000)	(480.000)	-	(485.000)	-	-	-	-	(2.585.000)	-	-
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-	-	(1.170.365)	(7.110.492)	(8.280.857)	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(2.375.014)	(62.310)	(7.059)	(33.453)	(43.502)	-	-	16.145.065	6.126.064	19.749.790	-	-
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.963.187	22.963.187
31 Δεκεμβρίου 2024	1.467.885	25.010	22.104	120.301	25.841	-	-	22.097.369	-	23.758.509	160.700.277	160.700.277

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η θυγατρική Venadektos Holdings Limited συμμετέχει με την σειρά της στην εταιρεία Dimand Real Estate and Services EOOD με μηδενική αξία συμμετοχής την 31.12.2024 και την 31.12.2023.

Η θυγατρική Arcela Investments Ltd συμμετέχει με την σειρά της στις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες ως εξής:

	MAGROMELL LTD	SEVERDOR LTD	ARCELA FINANCE LTD	KARTONERA LTD	AFFLADE LTD	ALABANA LTD	PAVALIA ENTERPRICES LTD	MANDALINAR HOLDINGS LTD	RODOMONDAS LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	RANDOM M.A.E.	GRAVITOUSIA LTD
1 Ιανουαρίου 2023	10.780.592	11.023.555	485.409	4.210.609	-	11.319.246	2.849.271	-	10.034.348	3.434.481	7.952.486	4.944.763
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	3.000.000	15.200.000	-	980.000	-	-	-	-	-	700.000	535.000	5.170.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	(472.000)	-	-	(490.000)	(410.000)	-	(7.679.200)	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	7.852.792	80.955	(8.249)	1.281.711	-	1.120.127	1.481.557	-	(2.335.215)	(283.288)	64.974	(1.793)
31 Δεκεμβρίου 2023	21.633.384	26.304.510	5.160	6.472.321	-	11.949.373	3.920.828	-	19.933	3.851.193	8.552.460	10.112.970
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	1.600.000	-	-	-	-	-	-	377.000	-
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	(2.215.042)	-	-	(1.942.400)	-	-	(1.300.000)	-	(10.865.800)
Πωλήσεις	-	(27.810.919)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	1.495.814	1.506.409	(5.160)	700.748	-	3.121.358	(1.967.696)	-	(8.388)	(403.687)	965.608	6.830.782
31 Δεκεμβρίου 2024	23.129.198	-	-	6.558.027	-	15.070.731	10.732	-	11.545	2.147.506	9.895.068	6.077.952

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	ΑΓΧΙΑΛΟΣ ESTATE M.A.E	FILMA ESTATE M.A.E	ALKANOR M.A.E	DARMENIA LTD	DRAMAR M.A.E	N.PERAMOS M.A.E	PEFKOR M.A.E	CITRUS M.A.E.	IOVIS M.A.E.	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	9.030.113	11.096.309	13.839.162	-	353.417	81.755	306.326	2.019.805	17.560	103.779.208
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	2.133.000	2.230.000	5.000.000	-	220.000	725.000	3.110.000	150.000	500.000	39.653.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.051.200)
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	(2.814.689)	(3.545.876)	-	(488.392)	(6.848.957)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(424.912)	804.420	1.283.559	-	(245.322)	2.007.934	129.550	1.609.819	(29.168)	14.389.451
31 Δεκεμβρίου 2023	10.738.201	14.130.729	20.122.721	-	328.095	-	-	3.779.624	-	141.921.502
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	1.050.000	5.840.000	-	755.000	-	-	-	-	9.622.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-	(18.323.242)
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.810.919)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	437.963	468.357	5.685.560	-	(158.555)	-	-	(1.110.380)	-	17.558.733
31 Δεκεμβρίου 2024	11.176.164	15.649.086	31.648.281	-	924.540	-	-	669.244	-	122.968.074

Η θυγατρική Arcela Investments Ltd συμμετέχει στις εταιρείες Afflade Ltd, Mandalinar Ltd και Darmenia Ltd με μηδενική αξία συμμετοχής την 31.12.2024 και την 31.12.2023.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κάθε μία από τις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες συμμετέχει με την σειρά της στις αντίστοιχες θυγατρικές εταιρείες όπως αναλύονται κατωτέρω:

Θυγατρικές Arcela Investments Ltd	MAGROMELL LTD	KARTONERA LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	DARMENIA LTD	SEVERDOR LTD	
Εταιρεία	IQ ATHENS M.A.E.	HUB 204 M.A.E.	PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	KALLIGA ESTATE M.A.E.	THOMAS M.A.E.	BRIDGED T	INSIGNIO M.A.E	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	10.819.512	4.569.335	1.786.332	1.530.616	13.974	-	10.973.288	29.693.057
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	2.340.000	447.000	-	185.000	-	-	15.200.000	18.172.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	(2.105.840)	-	-	-	-	-	(2.105.840)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	7.864.898	1.299.520	(15.911)	(239.725)	(13.974)	-	96.977	8.991.785
31 Δεκεμβρίου 2023	21.024.410	4.210.015	1.770.421	1.475.891	-	-	26.270.265	54.751.002
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	500.000	1.500.000	-	2.122.055	5.000	-	-	4.127.055
Πωλήσεις	-	-	-	(3.504.334)	-	-	(27.818.585)	(31.322.919)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	1.509.085	712.989	68.161	(93.612)	(5.000)	-	1.548.320	3.739.944
31 Δεκεμβρίου 2024	23.033.495	6.423.004	1.838.582	-	-	-	-	31.295.082

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Την 17.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της Εταιρείας στην πώληση της συμμετοχής (100%) που διακρατούσε στη θυγατρική Ionis A.E. έναντι του τιμήματος των €7.110.492 και ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την πώληση ποσού €5.092.365, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες συμμετοχών». Επιπλέον, ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την αναπροσαρμογή του επενδυτικού ακινήτου σε εύλογη αξία πριν την στιγμή της πώλησης ποσού €1.694.818 που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Την 20.05.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Oblinarium Holdings Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που διακρατούσε στη θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E. έναντι του τιμήματος των €3.157.169 και ο Όμιλος αναγνώρισε ζημία από την πώληση ποσού €53.530, η οποία καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες». Σημειώνεται ότι ο Όμιλος από την διακράτηση της συμμετοχής στην θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E. κατέγραψε σωρευτικά σε όλα τα έτη κέρδη €663.135 (συμπεριλαμβανομένης της ζημίας κατά την πώληση της συμμετοχής).

Την 16.12.2024, ο Όμιλος προέβη μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Severdor Ltd και έμμεσα στη θυγατρική Insignio M.A.E. έναντι τιμήματος €32.046.612 και ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την πώληση ποσού €6.704.258, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες». Σημειώνεται ότι ο Όμιλος από την διακράτηση της συμμετοχής στις θυγατρικές Severdor Ltd και Insignio M.A.E. κατέγραψε σωρευτικά σε όλα τα έτη κέρδη €9.182.501 (συμπεριλαμβανομένου του κέρδους κατά την πώληση της συμμετοχής).

Την 17.12.2024, η Εταιρεία προέβη στην πώληση μέρους της συμμετοχής (49%) που κατείχε στη θυγατρική Metrinwood Ltd έναντι τιμήματος €1.170.365. Για σκοπούς Ομίλου, η εν λόγω συναλλαγή δεν επηρέασε τα αποτελέσματα του Ομίλου καθώς θεωρήθηκε συναλλαγή με τις μη ελέγχουσες συμμετοχές και το κέρδος καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση του Ομίλου.

Στους παρακάτω πίνακες απεικονίζεται συνοπτικά η εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων του ενεργητικού που αποαναγνωρίστηκαν ως αποτέλεσμα της πώλησης των θυγατρικών εταιρειών Ionis A.E., Καλλιγά Estate M.A.E., Severdor Ltd και Insignio M.A.E. (Όμιλος Severdor Ltd) καθώς και το αποτέλεσμα της συναλλαγής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Iovis A.E.	Καλλιγά Estate M.A.E.	Όμιλος Severdor Ltd
Εύλογη αξία καθαρών στοιχείων του ενεργητικού	17.05.2024	20.05.2024	16.12.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα	51.590.000	3.500.000	-
Αποθέματα	-	-	69.131.654
Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού	235.887	22.029	4.218.548
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	28.495	1.475	10.773.297
Υποχρεώσεις	(49.836.225)	(312.805)	(58.781.144)
Σύνολο	2.018.127	3.210.699	25.342.355
Τίμημα πώλησης (μετρητά)	7.110.492	3.157.169	32.046.612
Κέρδος/ (Ζημία) από πώληση θυγατρικών εταιρειών	5.092.365	(53.530)	6.704.258

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<https://dimand.gr/>) αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου σύμφωνα με την απόφαση 12Α/889/31.08.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται η κίνηση των επενδύσεων σε κοινοπραξίες για τον Όμιλο:

	Όμιλος	
	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	49.300.182	37.302.366
Προσθήκες	-	25.500
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας/Αγορά	22.454.500	15.299.100
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	34.471.092	551.968
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία ομάδας στοιχείων που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση	-	(3.878.752)
Μειώσεις	(19.164.755)	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	87.061.019	49.300.182

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα οικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	24.738.087	22.375.280
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-
3V A.E.	Ελλάδα	57%	57%	13.792.407	10.931.672
ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	-	65%	-	10.232.506
IQ KARELA A.E.	Ελλάδα	60%	60%	4.494.384	4.232.766
P and E Investments A.E.	Ελλάδα	55%	75%	40.027.461	-
DI Terna A.E.E.Σ.	Ελλάδα	51%	51%	4.008.680	1.527.958
Σύνολο				87.061.019	49.300.182

Η κοινοπραξία 3V A.E., στην οποία συμμετέχει ο Όμιλος κατά 57,26% μέσω της θυγατρικής Alabana Ltd, έχει την 31.12.2024 στην κατοχή της ακίνητο (αγροτεμάχιο) επιφανείας περίπου 10.642 τ.μ. στο Νέο Φάληρο στο οποίο προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων.

Την 20.12.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd προχώρησε στη πώληση μέρους του ποσοστού συμμετοχής (20%) στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. και αναγνώρισε κέρδος ποσού €626.000 το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες». Παράλληλα, την 20.12.2024, η κοινοπραξία P and E Investments A.E. προχώρησε στην αγορά του 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. («Skyline») από την Alpha Group Investments Ltd του Ομίλου Alpha Bank. Η εταιρεία Alpha Group Investments Ltd, διατηρεί το 35% των μετοχών της Skyline. Ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd (ποσοστό συμμετοχής 51%), στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. με ποσοστό 55%, ενώ η Premia Properties ΑΕΕΑΠ και η European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) συμμετέχουν με ποσοστά 25% και 20%, αντίστοιχα.

Την 26.11.2024 και 20.12.2024 και πριν την ανωτέρω συναλλαγή, η κοινοπραξία P and E Investments A.E. προχώρησε σε δύο αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €13.413.500, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της θυγατρικής Metrinwood Ltd στην P and E Investments A.E.

Την 22.10.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Gravitousia Ltd, προχώρησε στην πώληση του 65% των μετοχών της κοινοπραξίας Ουράνια Επενδυτική Α.Ε., έναντι συμβατικού τιμήματος €20.457.808. Το τελικό τίμημα της μεταβίβασης θα εκκαθαριστεί έως την 15.06.2025 και κατά την 31.12.2024, βάσει των όρων του συμφωνητικού πώλησης, το τίμημα υπολογίστηκε σε €21.492.679. Η κοινοπραξία είχε στην

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κατοχή της τέσσερα (4) οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 7.704 τ.μ. στην περιοχή «ΦΙΞ» στη δυτική πλευρά της πόλης της Θεσσαλονίκης. Εντός της χρήσης 2024 και πριν την ημερομηνία πώλησης του 65% των μετοχών, ο Όμιλος συμμετείχε μέσω της θυγατρικής Gravitousia Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας ποσού €4.225.000, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της Gravitousia Ltd στην Ουράνια Επενδυτική Α.Ε.. Ο Όμιλος από την πώληση του ποσοστού συμμετοχής (65%) στην κοινοπραξία Ουράνια Επενδυτική Α.Ε. αναγνώρισε κέρδος ποσού €2.326.657 το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες».

Η κοινοπραξία IQ Karela A.E, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 60% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, έχει στην κατοχή της οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 22.957 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Παιανίας. Εντός της χρήσης 2024, ο Όμιλος συμμετείχε μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας IQ Karela A.E. ποσού €264.000.

Η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 65% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία Cante Holdings Ltd, τις θυγατρικές Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd και τις κοινοπραξίες Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E.. Εντός της χρήσης 2024, ο Όμιλος συμμετείχε μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας Cante Holdings Ltd ποσού €2.202.000.

Η κοινοπραξία DI Terna A.E.E.Σ., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 51% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, έχει αναλάβει το έργο της αξιοποίησης του ακινήτου ιδιοκτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), στην περιοχή του Αμαρουσίου Αττικής, στο πλαίσιο σύμβασης αντιπαροχής. Δυνάμει της σύμβασης αντιπαροχής, η DI Terna A.E.E.Σ., θα προχωρήσει στην ανέγερση κτιριακού συγκροτήματος γραφείων μετά υπογείων και νέων υποδομών υψηλών ποιοτικών προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά. Επί του οικοπέδου θα ανεγερθούν δύο (2) ανεξάρτητα κτίρια, εκ των οποίων το ένα θα περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα στο ΤΕΕ (ως οικοπεδούχο) και το άλλο θα περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα ως εργολαβικό αντάλλαγμα στην DI Terna A.E.E.Σ. (ως ανάδοχο του έργου). Εντός της χρήσης 2024, ο Όμιλος συμμετείχε, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας DI Terna A.E.E.Σ. για ποσό €2.550.000, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της Arcela Investments Ltd στη DI Terna A.E.E.Σ..

Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία YITC European Trading Ltd και την θυγατρική Ευγένεια Μ.Α.Ε.. Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 20% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, κατέχει με την σειρά της το 100% των μετοχών της εταιρείας Ευγένεια Μ.Α.Ε.. Η εταιρεία Ευγένεια Μ.Α.Ε. κατέχει οικόπεδο μετά κτιρίου στον Δήμο Πειραιώς Αττικής.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM), στο οποίο συμμετέχει ο Όμιλος μέσω των κοινοπραξιών του, περιλαμβάνει, κατά την 31.12.2024, 6 επενδυτικά έργα συνολικής εύλογης αξίας €194.102.146 (31.12.2023: €220.002.588). Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει μέσω της κοινοπραξίας P and E Investments A.E. στην εταιρεία Skyline A.E. που κατά την 31.12.2024 κατέχει ακίνητα εύλογης αξίας ποσού €216.397.000 (31.12.2023: €0).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου κατά την διάρκεια της χρήσης του 2024 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €360.806 για την περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία 3V A.E. ποσού €2.860.736 για την περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Ουράνια Επενδυτική A.E. ποσού €4.707.249 για την περίοδο από 01.01.2024 έως 22.10.2024 (ημερομηνία πώλησης του μεριδίου 65% των μετοχών της εταιρείας).
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία IQ Karela A.E. ποσού €2.382 για την περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. ποσού €26.613.962 για την περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024, το οποίο προέκυψε από το κέρδος κατά την αρχική αναγνώριση της αποκτηθείσας θυγατρικής με την επωνυμία «Skyline Ακίνητα A.E.» στην βάση προσωρινών αξιών κατά τα όσα ορίζονται στο ΔΠΧΑ 3:45.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία DI Terna A.E.E.Σ. ποσού €69.278 για την περίοδο από 01.01.2024 έως 31.12.2024.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για κάθε κοινοπραξία του Ομίλου την 31.12.2024 και 31.12.2023:

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

	CANTE HOLDINGS LTD		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.		YITC EUROPEAN TRADING LTD		3V Α.Ε	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	94.325	608.152	-	64.994	22.927	8.509	3.478.727	177.192
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	7.519.000	8.275.682	-	224.460	75.897	72.945	79.518	69.097
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	7.613.325	8.883.834	-	289.453	98.825	81.454	3.558.245	246.289
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	32.175.972	28.234.255	-	6.269.857	1.065.900	1.037.762	22.821.517	20.666.290
Σύνολο ενεργητικού	39.789.297	37.118.089	-	6.559.310	1.164.725	1.119.216	26.379.762	20.912.579
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	-	-	-	1.789.313	3.375	3.000	3.437
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	977.657	2.035.900	-	20.710	65.990	67.961	47.606	43.769
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	977.657	2.035.900	-	20.710	1.855.303	71.336	50.605	47.207
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	-	-	8.513	6.412	1.726.357	6.649	8.827
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	-	2.409.141	1.939.071
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	-	-	-	8.513	6.412	1.726.357	2.415.791	1.947.898
Σύνολο υποχρεώσεων	977.657	2.035.900	-	29.222	1.861.716	1.797.693	2.466.396	1.995.104
Καθαρή Θέση	38.811.641	35.082.190	-	6.530.088	(696.990)	(678.476)	23.913.366	18.917.475

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	CANTE HOLDINGS LTD		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.		YITC EUROPEAN TRADING LTD		3V Α.Ε.	
Συμφωνία με την λογιστική αξία:								
Καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου	35.082.192	26.370.513	-	4.047.838	(678.476)	(654.887)	18.917.475	17.344.667
Καθαρή θέση κατά την ίδρυση/αγορά	-	-	-	-	-	-	-	-
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το άρτιο	3.080.000	10.100.000	-	-	-	-	-	-
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο	649.451	(1.388.322)	-	2.482.251	(18.490)	(23.590)	4.995.891	1.572.808
Καθαρή θέση την 31 Δεκεμβρίου	38.811.642	35.082.192	-	6.530.088	(696.966)	(678.476)	23.913.366	18.917.475
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	-	60%	20%	20%	57%	57%
Μερίδιου Ομίλου στην Καθαρή Θέση	25.227.567	22.803.424	-	3.918.053	(139.393)	(135.642)	13.693.542	10.832.738
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία	(489.481)	(428.144)	-	(38.756)	-	-	(1.191)	(1.123)
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση	-	-	-	(545)	-	-	100.057	100.057
Μεταφορά σε περιουσιακά στοιχεία ομάδας στοιχείων που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση	-	-	-	(3.878.752)	-	-	-	-
Αναστροφή μερίδιο ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία	-	-	-	-	139.393	135.642	-	-
Λογιστική αξία	24.738.088	22.375.280	-	-	-	-	13.792.408	10.931.672

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.		IQ KARELA A.E.		P and E Investments A.E.		DI TERNA A.E.E.Σ.	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	1.959.295	123.803	22.567	25.685.344	36.825	497.444	1.174.217
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	2.384.877	466.621	431.515	115.026.909	293.205	4.967.115	788.102
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	-	4.344.172	590.424	454.082	140.712.253	330.031	5.464.559	1.962.319
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	35.676.127	10.107.850	9.655.365	216.686.665	166.705	7.023.342	1.161.666
Σύνολο ενεργητικού	-	40.020.300	10.698.274	10.109.447	357.398.918	496.735	12.487.901	3.123.985
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	2.154.900	1.966.779	1.933.083	124.084	56.834	2.847	3.347
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	7.264.218	111.911	91.138	14.068.246	473.143	4.540.350	112.328
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	-	9.419.118	2.078.690	2.024.221	14.192.330	529.977	4.543.197	115.676
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	23.919	6.287	8.346	100.674.306	92.555	6.114	8.275
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	14.578.502	1.120.381	1.020.847	88.949.679	-	-	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	-	14.602.421	1.126.668	1.029.193	189.623.985	92.555	6.114	8.275
Σύνολο υποχρεώσεων	-	24.021.538	3.205.358	3.053.414	203.816.315	622.532	4.549.311	123.950
Καθαρή Θέση	-	15.998.761	7.492.916	7.056.032	153.582.603	(125.797)	7.938.589	3.000.035
Συμφωνία με την λογιστική αξία:								
Καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου	-	6.456.605	7.056.032	6.484.179	(125.797)	(72.230)	3.000.035	-
Καθαρή θέση κατά την ίδρυση/αγορά	-	-	-	-	-	-	-	48.710
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το άρτιο	-	9.517.144	440.000	255.232	23.842.845	1.149.655	5.000.000	2.958.000
Κέρδος/(Ζημιά) για την περίοδο	-	25.012	(1.796)	316.621	48.397.049	(1.203.222)	(61.445)	(6.675)
Καθαρή θέση την 31 Δεκεμβρίου	-	15.998.761	7.494.236	7.056.032	72.114.097	(125.797)	7.938.589	3.000.035
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	-	65%	60%	60%	55%	75%	51%	51%
Μερίδιου Ομίλου στην Καθαρή Θέση	-	10.404.497	4.497.694	4.234.440	39.663.852	(97.014)	4.070.101	1.551.438
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία	-	(171.992)	(3.309)	(1.674)	363.609	(259)	(62.079)	(24.137)
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση	-	-	-	-	-	-	658	658
Αναστροφή μερίδιο ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία	-	-	-	-	-	97.272	-	-
Λογιστική αξία	-	10.232.506	4.494.385	4.232.766	40.027.462	-	4.008.680	1.527.958

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συνοπτική κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	CANTE HOLDINGS LTD		ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΧΑΝΙΩΝ Α.Ε.	YITC EUROPEAN TRADING LTD		3V Α.Ε	
	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2023 έως 31.12.2023	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2023 έως 31.12.2023
Κύκλος εργασιών	-	-	-	-	-	-	300.000
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	2.548.178	30.000	18.361	5.557.817	1.844.815
Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	(1.063.103)	-	-	-	-	-
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	861.717	(243.025)	-	-	-	-	-
Λοιπά έξοδα	(201.145)	(72.102)	(31.274)	(24.347)	(20.819)	(15.041)	(81.507)
Λοιπά έσοδα	-	-	-	-	-	-	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	-	(31.253)	(12.807)	(9.304)	(80.599)	(80.599)
Αποσβέσεις	-	-	(2.500)	(2.385)	(2.520)	(2.905)	(2.864)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	-	7.460	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(11.121)	(10.091)	(900)	(9.347)	(9.307)	(769)	(1.177)
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	396	-	(470.071)	(405.859)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	649.451	(1.388.322)	2.482.251	(18.490)	(23.590)	4.995.891	1.572.808
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	649.451	(1.388.322)	2.482.251	(18.490)	(23.590)	4.995.891	1.572.808
Καταναμημένα σε:							
Ιδιοκτήτες μητρικής	649.451	(1.388.322)	2.482.251	(18.490)	(23.590)	4.995.891	1.572.808
Μη ελέγχουσες συμμετοχές							
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	60%	20%	20%	57%	57%
Προσαρμογές ενοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπραξία, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία και λοιπές προσαρμογές ενοποίησης)	(61.337)	(112.130)	(15.105)	3.698	4.718	(68)	(696)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	360.806	(1.014.539)	1.474.246	-	-	2.860.736	899.943

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συνοπτική κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε		IQ KARELA Α.Ε		P and E Investments Α.Ε		DI TERNA Α.Ε.Ε.Σ.	
	1.1.2024	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2023	1.1.2024	1.1.2023 έως	1.1.2024	15.12.2023
	έως	έως	έως	έως	έως	31.12.2023	έως	έως
	22.10.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κύκλος εργασιών	243.165	-	-	-	282.045	-	-	-
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.783.713	351.501	453.812	743.500	262.246	-	-	-
Λοιπά έξοδα	(561.271)	(110.142)	(182.676)	(199.046)	(3.602.055)	(1.034.316)	(55.598)	(1.068)
Λοιπά έσοδα	-	-	-	100.000	23.700	-	-	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(90.160)	(111.427)	(22.370)	(22.370)	-	-	-	-
Κέρδος από αγορά θυγατρικής	-	-	-	-	52.080.835	-	-	-
Έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(247.444)	(124.211)	-	-
Αποσβέσεις	(2.173)	(2.569)	(2.640)	(2.601)	(62.801)	(38.358)	(2.952)	(129)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	7.120	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(96.902)	(104.540)	(148.389)	(139.292)	(299.681)	(6.338)	(2.963)	(5.478)
Φόρος εισοδήματος	(2.294.247)	2.189	(99.534)	(163.570)	(56.868)	-	68	-
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	6.982.124	25.012	(1.796)	316.621	48.387.098	(1.203.222)	(61.445)	(6.675)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων	-	-	-	-	164.837	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	6.982.124	25.012	(1.796)	316.621	48.551.935	(1.203.222)	(61.445)	(6.675)
Καταναμημένα σε:								
Ιδιοκτήτες μητρικής	6.982.124	25.012	(1.796)	316.621	48.397.049	(1.203.222)	(61.445)	(6.675)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-	154.886	-	-	-
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	60%	60%	55%	75%	51%	51%
Προσαρμογές ενοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπραξία, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία και λοιπές προσαρμογές ενοποίησης)	168.868	(122.749)	(1.304)	(1.121)	(4.415)	39.916	(37.941)	(24.137)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	4.707.249	(106.491)	(2.382)	188.852	26.613.961	(862.500)	(69.278)	(27.542)

Η ανωτέρω χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την P and E Investments Α.Ε., CANTE HOLDINGS LTD και την YITC EUROPEAN TRADING LTD αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(7.664.589)	(6.416.514)	431.394	434.959

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		(6.416.516)	(3.099.445)	434.959	424.583
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	30	(3.058.914)	(3.812.717)	(279)	5.690
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		(3.315)	4.704	(3.286)	4.686
Πώληση εταιρειών		1.814.154	490.944	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		(7.664.589)	(6.416.514)	431.394	434.959

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

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Όμιλος	Δανεισμός	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	-	50.377	374.288	424.664
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	5.765	-	5.765
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	4.704	-	4.704
31 Δεκεμβρίου 2023	-	60.846	374.288	435.133
1 Ιανουαρίου 2024	-	60.846	374.288	435.133
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.048)	832	-	(215)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	(3.315)	-	(3.315)
31 Δεκεμβρίου 2024	(1.048)	58.363	374.288	431.603

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Δανεισμός	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2023	-	50.296	374.288	424.584
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	-	5.690	-	5.690
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	4.686	-	4.686
31 Δεκεμβρίου 2023	-	60.672	374.288	434.960
1 Ιανουαρίου 2024	-	60.672	374.288	434.960
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.048)	769	-	(279)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	(3.286)	-	(3.286)
31 Δεκεμβρίου 2024	(1.048)	58.155	374.288	431.394

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	431.603	435.133	431.394	434.960
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	431.603	435.133	431.394	434.960

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο Όμιλος αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της θυγατρικής Hub 204 Μ.Α.Ε. ποσού €631.953 και της Εταιρείας ποσού €1.701.305 καθώς θεωρούν πως είναι αρκετά πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €1.229.791 έως και την χρήση 2026 και κατά το ποσό των €471.514 έως και την χρήση 2027. Αντίστοιχα, οι φορολογικές ζημιές της θυγατρικής Hub 204 Μ.Α.Ε. για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €105.778 έως και τη χρήση 2026, κατά το ποσό των €150.228 έως και τη χρήση 2027, κατά το ποσό των €51.461 έως και τη χρήση 2028 και κατά το ποσό των €324.485 έως και τη χρήση 2029. Ο Όμιλος δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας και των υπόλοιπων εταιρειών του Ομίλου συνολικού ύψους €4.317.164 και €10.325.570, αντίστοιχα, καθώς αξιολόγησε πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 12.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπλέον, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της θυγατρικής εταιρείας Αγχίαλος Μ.Α.Ε. συνολικού ύψους €230.926, καθώς έχει αξιολογήσει πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Όμιλος	Επενδύσεις σε ακίνητα	Κρατική επιχορήγηση	Φορολογικές ζημιές	Προμηθευτές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	(3.439.848)	-	-	-	(3.524.108)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(3.171.050)	-	-	-	(3.818.482)
Πώληση εταιρειών	490.943	-	-	-	490.943
31 Δεκεμβρίου 2023	(6.119.956)	-	-	-	(6.851.647)
1 Ιανουαρίου 2024	(6.119.956)	-	-	-	(6.851.647)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(2.025.562)	347.403	71.387	226.603	(3.058.699)
Πώληση εταιρειών	1.814.154	-	-	-	1.814.154
31 Δεκεμβρίου 2024	(6.331.363)	347.403	71.387	226.603	(8.096.192)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(8.746.010)	(6.851.647)	-	-
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	(8.746.010)	(6.851.647)	-	-

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί φορολογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €79.519.778, αναφορικά με την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος. Επίσης, η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί φορολογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €13.411.111, αναφορικά με τις επενδύσεις σε θυγατρικές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών		1.992.076	2.749.643	1.886.324	2.737.955
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(60.499)	(76.235)	(60.499)	(76.235)
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	33	4.074.545	3.547.582	5.887.935	4.344.470
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	33	(44.507)	(44.398)	(56.591)	(49.388)
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης		5.961.616	6.176.592	7.657.169	6.956.802
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών		1.175.349	1.079.292	1.134.401	1.030.118
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		-	(20.634)	-	(20.634)
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - συνδεδεμένα μέρη	33	325.536	156.278	617.443	853.833
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	33	-	(4)	(2)	(4)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης		1.500.884	1.214.932	1.751.841	1.863.313
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	33	97.401	145.331	212.956	359.101
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	33	842.990	23.481	75.775	65.712
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	33	4.706.381	200.334	1.733.996	23.942.025
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	33	-	(2)	(951)	(259)
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης		5.646.772	369.144	2.021.777	24.366.579
Εγγυήσεις		1.519.108	1.468.928	1.273.040	1.272.310
Δεσμευμένες καταθέσεις		2.023.850	2.023.850	-	-
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών		2.919.170	22.610	9.333	22.610
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)		11.837	280.555	11.738	170.235
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ, ΕΝΦΙΑ κλπ)		1.819.150	3.746.984	3.956	6.046
Έξοδα επομένων χρήσεων		259.888	534.910	117.236	99.677
Προκαταβολές σε προμηθευτές		1.992.827	8.297.052	147.634	110.141
Λοιπές απαιτήσεις		7.745.278	219.392	90.416	85.773
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		-	98.356	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(58.430)	(163.455)	(3.161)	(2.661)
Σύνολο		31.341.950	24.289.850	13.080.979	34.950.825
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		6.843.018	4.789.673	1.426.104	1.568.829
Κυκλοφορούν ενεργητικό		24.498.934	19.500.177	11.654.875	33.381.996

Οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» του Ομίλου κατά την 31.12.2024 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €819.000 που έχει καταβληθεί σε κοινοπραξίες προορισμένο για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου, ενώ για την Εταιρεία οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €50.000 (31.12.2023: €50.000) που έχει καταβληθεί σε θυγατρικές εταιρείες προορισμένο για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου.

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη, βλέπετε σημείωση 33.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση εκχώρησης απαιτήσεων από τους πελάτες COSMOTE – ΚΙΝΗΤΕΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ χωρίς δικαίωμα αναγωγής με την εταιρεία Eurobank Factors Ανώνυμη Εταιρεία Πρακτορείας Επιχειρηματικών Απαιτήσεων (εφεξής «Eurobank Factors»), στο πλαίσιο σύμβασης ανάστροφης εκχώρησης που έχουν υπογράψει οι εν λόγω πελάτες με την Eurobank Factors. Με βάση τους όρους της σχετικής σύμβασης, η Εταιρεία αξιολόγησε πως έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματά της να εισπράξει τις ταμειακές ροές από τις σχετικές απαιτήσεις που εκχωρεί στην Eurobank Factors και δεν φέρει το πιστωτικό κίνδυνο των εν λόγω εκχωρημένων απαιτήσεων (χωρίς δικαίωμα αναγωγής) και ως εκ τούτου έχει αποαναγνωρίσει τις απαιτήσεις που έχει εκχωρήσει. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2024, εκχωρήθηκαν χωρίς δικαίωμα αναγωγής απαιτήσεις συνολικού ύψους €2.561.210 (2023: €2.206.142) και αναγνωρίστηκε σχετικό χρηματοοικονομικό έξοδο ποσού €34.796 (2023: €34.346) που περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Χρηματοοικονομικά έξοδα».

Οι «Προκαταβολές σε προμηθευτές» του Ομίλου την 31.12.2024 περιλαμβάνουν ποσό €392.500 που αφορά προκαταβολές που έχουν καταβληθεί από τις θυγατρικές εταιρείες Alkanor M.A.E. (€172.500) και Dramar M.A.E. (€220.000) στο πλαίσιο της υπογραφής προσυμφώνων για την απόκτηση ή/και μίσθωση επενδυτικών ακινήτων. Τα οριστικά συμβόλαια αναμένονται να υπογραφούν εντός του 2025. Επίσης, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνονται και προκαταβολές σε προμηθευτές ποσού €1.600.327 που έχουν χορηγηθεί κυρίως σε υπεργολάβους για την ομαλή συνέχιση των κατασκευαστικών εργασιών.

Οι «Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις – εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών» αφορούν κυρίως την υπομίσθωση του ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Lavax M.A.E., βλέπετε σχετικά την σημείωση 8.

Οι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» περιλαμβάνουν ποσό €2.023.850 το οποίο έχει διατεθεί από την θυγατρική Hub 204 M.A.E. προς τη συνεργαζόμενη τράπεζα για την εξασφάλιση της εγγυητικής επιστολής που έχει εκδοθεί στο πλαίσιο της σύμβασης που υπογράφηκε με το Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (εφεξής «ΤΑΧΔΙΚ») εντός της χρήσης 2023 για την ανέγερση του δικαστικού μεγάρου Πειραιά.

Οι «Εγγυήσεις» του Ομίλου την 31.12.2024 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν εγγυήσεις στο πλαίσιο μισθώσεων και λοιπές εγγυήσεις ποσού €319.108 καθώς και εγγύηση που έχει χορηγηθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο του ομολογιακού δανείου με την «Εθνική Ασφαλιστική» ποσού €1.200.000, βλέπετε σχετικά σημείωση 20.

Τα «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα – εξαιρούμενων συνδεδεμένων μερών» την 31.12.2024 στον ανωτέρω πίνακα ποσού €1.175.349 περιλαμβάνουν κυρίως τα δεδουλευμένα έσοδα των κατασκευαστικών έργων που υλοποιεί η Εταιρεία προς τρίτους. Η τιμολόγηση των ανωτέρω εργασιών θα εκκινήσει εντός της χρήσης 2025.

Την 22.10.2024, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Gravitousia Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (65%) στην κοινοπραξία Ουράνια Επενδυτική Α.Ε, έναντι ποσού €21.492.679 από το οποίο ποσό €15.000.000 εισπράχθηκε εντός της χρήσης 2024. Το υπολοιπό ποσό €6.492.679 θα εισπραχθεί κατά την τελική εκκαθάριση του τιμήματος με την παράδοση του αποπερατωμένου κτιρίου εντός του α' εξαμήνου 2025. Το εν λόγω ποσό περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις».

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 16.12.2024, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (100%) στην θυγατρική Severdor Ltd, η οποία κατείχε το 100% της εταιρείας Insignio M.A.E. (PWC Campus), έναντι ποσού €32.046.612 από το οποίο ποσό €31.546.612 έχει εισπραχθεί έως την 31.12.2024 (κατά τη χρήση 2024 ποσό €9.213.279 και κατά τη χρήση 2023 ποσό €22.333.333). Το υπολοιπό ποσό, €500.000, θα εισπραχθεί κατά την τελική εκκαθάριση του τιμήματος με την παράδοση του αποπερατωμένου κτιρίου. Το εν λόγω ποσό περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις».

Την 20.12.2024, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Metrinwood Ltd, προέβη στην πώληση μέρους της συμμετοχής που κατείχε (20%) στην κοινοπραξία P and E Investments A.E, έναντι ποσού €626.000 το οποίο κατά την 31.12.2024 δεν έχει εισπραχθεί και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις».

Οι ακόλουθοι πίνακες απεικονίζουν το προφίλ πιστωτικού κινδύνου των πελατών και λοιπών απαιτήσεων βάσει του σχετικού πίνακα προβλέψεων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όμιλος

31.12.2024

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,39%	1,72%	0,94%	0,62%	1,92%	0,64%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	1.493.737	571.058	303.452	46.082	3.652.292	6.066.622
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	1.500.884	-	-	-	-	1.500.884
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	3.016.571	-	-	-	-	3.016.571
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	4.706.381	-	-	-	-	4.706.381
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	10.114.118	-	-	-	-	10.114.118
Πρόβλεψη απομείωσης	80.484	9.817	2.867	285	69.983	163.436
						25.241.141

Εταιρεία

31.12.2024

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,68%	2,06%	2,33%	6,29%	23,76%	1,45%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	1.174.317	477.246	122.995	4.514	107.251	1.886.323
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	1.134.401	-	-	-	-	1.134.401
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	9.333	-	-	-	-	9.333
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	1.363.456	-	-	-	-	1.363.456
Πρόβλεψη απομείωσης	25.215	9.815	2.866	284	25.480	63.660
						4.329.853

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31.12.2024

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	1,26%	0,68%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	340.538	434.805	296.711	308.663	4.507.218	5.887.935
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	617.443	-	-	-	-	617.443
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	212.956	-	-	-	-	212.956
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	1.733.996	-	-	-	-	1.733.996
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	25.775	-	-	-	-	25.775
Πρόβλεψη απομείωσης	954	2	1	1	56.586	57.544
						8.420.562

Όμιλος

31.12.2023

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	3,60%	1,47%	1,89%	0,22%	2,30%	3,03%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	2.544.136	568.565	262.417	118.557	2.803.550	6.297.225
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	1.235.570	-	-	-	-	1.235.570
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	167.940	-	-	-	-	167.940
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	200.334	-	-	-	-	200.334
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	2.152.969	-	-	-	-	2.152.969
Πρόβλεψη απομείωσης	226.787	8.331	4.952	263	64.398	304.731
						9.749.307

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία

31.12.2023

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	1,45%	2,11%	3,48%	6,00%	38,08%	1,93%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	2.144.456	394.454	142.163	4.369	52.513	2.737.955
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	1.030.118	-	-	-	-	1.030.118
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	22.610	-	-	-	-	22.610
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	1.358.082	-	-	-	-	1.358.082
Πρόβλεψη απομείωσης	65.988	8.330	4.951	262	19.999	99.530
						5.049.235

31.12.2023

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,61%	0,17%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	545.739	402.622	168.629	166.789	3.060.691	4.344.470
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	853.833	-	-	-	-	853.833
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	359.101	-	-	-	-	359.101
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	23.942.025	-	-	-	-	23.942.025
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	15.712	-	-	-	-	15.712
Πρόβλεψη απομείωσης	266	2	1	1	49.381	49.651
						29.465.490

Η μεταβολή της πρόβλεψης απομείωσης αναλύεται ως εξής:

	Πελάτες	Όμιλος Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα	Λοιπές απαιτήσεις	Πελάτες	Εταιρεία Εσοδα χρήσεως εισπρακτέα	Λοιπές απαιτήσεις
1 Ιανουαρίου 2023	163.661	6.084	1.995	228.233	6.084	2.002
Πρόβλεψη απομείωσης	7.726	20.634	161.895	12.568	20.634	1.120
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(50.751)	(6.084)	(431)	(114.919)	(6.084)	(457)
31 Δεκεμβρίου 2023	120.636	20.634	163.459	125.882	20.634	2.665
Πρόβλεψη απομείωσης	361	-	55.269	8.150	-	498
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(15.990)	(20.634)	(160.297)	(15.990)	(20.634)	-
31 Δεκεμβρίου 2024	105.006	-	58.431	118.041	-	3.163

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα ανά πηγή εσόδου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.054.401	-	1.054.401	-
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	320.628	684.093	452.534	825.161
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	80.000	102.303	80.000	102.303
Λοιπά	45.856	449.175	164.909	956.488
Πρόβλεψη απομείωσης	-	(20.639)	(2)	(20.639)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	1.500.884	1.214.932	1.751.841	1.863.313

14. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	50.427.800	-	-	-
Μεταφορές από Επενδύσεις σε ακίνητα	-	50.380.000	895.000	895.000
Προσθήκες χρήσης	26.909.188	47.800	159.852	-
Εργολαβικό κόστος	(4.118.000)	-	-	-
Πώληση αποθεμάτων	(4.039.534)	-	(1.054.852)	-
Μειώσεις	(69.131.654)	-	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	47.800	50.427.800	-	895.000

Την 10.01.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Citrus M.A.E., υπέγραψε συμβόλαιο για τη μεταβίβαση ακινήτου στην Τράπεζα Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου (Παρευξείνια Τράπεζα, Black Sea Trade and Development Bank), έναντι συνολικού τιμήματος €15.250.000, το οποίο θα στεγάσει τα νέα γραφεία της Τράπεζας στη Δυτική είσοδο της Θεσσαλονίκης. Το κόστος του ανωτέρω ακινήτου κατά την ημερομηνία μεταβίβασης ανερχόταν σε €4.118.000. Επίσης, η Εταιρεία και οι θυγατρικές Perdim M.A.E. και Terra Attiva M.A.E. την 01.05.2024 προχώρησαν στην πώληση των οικιστικών ακινήτων που κατείχαν με το συνολικό κόστος τους κατά την ημερομηνία μεταβίβασης να ανέρχεται σε €4.039.000.

Οι προσθήκες χρήσης ποσού €26.909.188 αφορούν κυρίως προσθήκες που έχουν πραγματοποιηθεί στο ακίνητο της θυγατρικής Insignio M.A.E., η οποία είναι ιδιοκτήτρια του οικοπέδου επί της Λεωφ. Κηφισίας 65 στο Μαρούσι, στο οποίο ανεγέρθη ένα εμβληματικό υπερσύγχρονο συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 24.940 τ.μ.. Την 16.12.2024, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (100%) στην θυγατρική Severdor Ltd, η οποία κατείχε το 100% της εταιρείας Insignio M.A.E. (PWC Campus), το ποσό της μείωσης των αποθεμάτων από την εν λόγω συναλλαγή ανέρχεται σε ποσό €69.131.654.

Κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023, δεν συνέτρεξαν λόγοι απομείωσης των αποθεμάτων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	4.396	3.954	938	171
Τραπεζικές καταθέσεις	27.260.903	12.396.553	15.027.504	1.550.947
Προθεσμιακές καταθέσεις	11.000.000	-	6.000.000	-
Σύνολο	38.265.299	12.400.507	21.028.443	1.551.118

Στις τραπεζικές καταθέσεις δεν υφίστανται καταθέσεις σε ξένο νόμισμα.

16. Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση

Ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Pavalia Ltd την 30.01.2024 προχώρησε στην υπογραφή οριστικού συμφωνητικού αγοροπωλησίας του 60% των μετοχών που κατείχε στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. έναντι τιμήματος €4.061.964. Από την εν λόγω πώληση ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος ποσού €183.212 το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες». Η κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. είχε στην κατοχή της ένα οικόπεδο στο Δήμο Χανίων Κρήτης.

Κατά την 31.12.2023, ο Όμιλος ταξινόμησε την επένδυση της Επενδυτικής Χανίων Α.Ε. αξίας €3.878.752 ως «Περιουσιακά στοιχεία μιας ομάδας στοιχείων που κατέχονται προς πώληση» καθώς πληρούνταν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5.

17. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	18.680.300	934.015	92.158.255	-	93.092.270
Απόκτηση ΐδιων μετοχών	-	-	-	(1.984.661)	(1.984.661)
31 Δεκεμβρίου 2023	18.680.300	934.015	92.158.255	(1.984.661)	91.107.609
1 Ιανουαρίου 2024	18.680.300	934.015	92.158.255	(1.984.661)	91.107.609
Δωρεάν διάθεση ΐδιων μετοχών	-	-	-	1.322.606	1.322.606
31 Δεκεμβρίου 2024	18.680.300	934.015	92.158.255	(662.055)	92.430.214

Το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών είναι δέκα οχτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300) μετοχές με ονομαστική αξία €0,05 ανά μετοχή, οι οποίες διαπραγματεύονται στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την 06.07.2022.

Με την από 07.09.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών της Εταιρείας σε αναγνώριση της προσφοράς των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και των προσώπων που παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε σταθερή βάση, για την επιτυχή Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των μετοχών στην Κύρια Αγορά του

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η αγορά των ιδίων μετοχών ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε το α' εξάμηνο του 2023. Η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 150.000 ίδιες μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,8030% επί του συνολικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με μέση τιμή κτήσης €13,1875 ανά μετοχή (σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους από την ως άνω τακτική γενική συνέλευση). Τα έξοδα για την αγορά των Ιδίων μετοχών ανήλθαν σε €6.529 και περιλαμβάνονται στο Αποθεματικό ιδίων μετοχών του ανωτέρω πίνακα.

Η διάθεση 100.292 μετοχών πραγματοποιήθηκε την 11.06.2024 σε συνέχεια των από 07.09.2022 και 22.06.2023 αποφάσεων των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και της κατ' εξουσιοδότηση αυτών από 02.04.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στους Δικαιούχους, με στόχο την επιβράβευση στελεχών και συνεργατών της Εταιρείας για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της και την ενίσχυση της αφοσίωσης και εμπιστοσύνης τους σε αυτή, εξυπηρετώντας παράλληλα λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας. Το κόστος της ανωτέρω δωρεάν διάθεσης των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ανήλθε σε €828.412 και για τον προσδιορισμό αυτού, χρησιμοποιήθηκε το market value των μετοχών που χορηγήθηκαν (ήτοι η τιμή κλεισίματος της μετοχής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών κατά την ημερομηνία χορήγησης). Οι Δικαιούχοι παρέλαβαν τις μετοχές άνευ χρηματικού ανταλλάγματος και με υποχρέωση διακράτησης έξι (6) μηνών, ήτοι έως την 11.12.2024. Μετά και την προαναφερόμενη διάθεση, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 49.708 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,266% του συνόλου των μετοχών της.

Σημειώνεται πως με την από 13.06.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και δη, εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος με παράταση αυτής για δώδεκα (12) επιπλέον μήνες, ήτοι το τελευταίο να έχει διάρκεια είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την ημερομηνία θέσπισής του, δηλαδή από την 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, ήτοι να έχει ημερομηνία λήξης την 22.06.2025. Η Εταιρεία μέχρι την 31.12.2024 δεν έχει προχωρήσει σε απόκτηση Ιδίων μετοχών στο πλαίσιο του ανωτέρω Προγράμματος.

18. Λοιπά αποθεματικά

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

	Όμιλος				Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών		
1 Ιανουαρίου 2023	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
31 Δεκεμβρίου 2023	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
1 Ιανουαρίου 2024	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
31 Δεκεμβρίου 2024	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395

Το σύνολο των ανωτέρω αποθεματικών αφορά στην Εταιρεία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Εταιρεία					Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών	Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	
1 Ιανουαρίου 2023	317.065	1.500.000	49.278	934.052	39.643.835	42.444.230
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση, καθαρά από φόρους	-	-	-	-	15.986.755	15.986.755
31 Δεκεμβρίου 2023	317.065	1.500.000	49.278	934.052	55.630.590	58.430.985
1 Ιανουαρίου 2024	317.065	1.500.000	49.278	934.052	55.630.590	58.430.985
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθαρά από φόρους	-	-	-	-	22.963.187	22.963.187
31 Δεκεμβρίου 2024	317.065	1.500.000	49.278	934.052	78.593.777	81.394.172

Σύμφωνα με την νομοθεσία περί ανωνύμων εταιρειών, ποσοστό 5% επί των κερδών της χρήσης οφείλει να αχθεί για τον σχηματισμό τακτικού αποθεματικού μέχρις ότου αυτό ανέλθει στο 1/3 του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Κατά την διάρκεια της ζωής της εταιρείας απαγορεύεται η διανομή του τακτικού αποθεματικού.

Τα Έκτακτα Αποθεματικά αφορούν σε φορολογηθέντα αποθεματικά που σχηματίσθηκαν με απόφαση της από 30.06.2013 Τακτικής Γ.Σ.

Τα Ειδικά Αποθεματικά αφορούν σε φορολογηθέντα αποθεματικά προερχόμενα από επιδότηση που έλαβε η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο και σχηματίστηκαν με απόφαση της από 30.12.2008 Έκτακτης Γ.Σ.

Τα αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών αφορούν αποθεματικά από έσοδα μερισμάτων Α.Ε.Ε.Α.Π. φορολογηθέντων κατ' ειδικό τρόπο τα οποία δεν υπόκεινται σε περαιτέρω φορολόγηση στην περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους.

Τέλος, το Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορά αποθεματικό που σχηματίζεται από την επιμέτρηση της επένδυσης στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα με βάση το ΔΠΧΑ 9 να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, βλέπετε σχετικά σημείωση 4.5.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

19. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Την 17.12.2024, η Εταιρεία προέβη στην πώληση μέρους της συμμετοχής (49%) που κατείχε στη θυγατρική Metrinwood Ltd χωρίς να απωλέσει τον έλεγχο της θυγατρικής, επομένως από την ανωτέρω ημερομηνία και ύστερα υφίστανται μη ελέγχουσες συμμετοχές για τον Όμιλο. Επίσης, την 17.12.2024 πραγματοποιήθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Metrinwood Ltd ποσού €11.740.000, με την αναλογία των μη ελεγχουσών συμμετοχών να ανέρχεται σε ποσό €5.752.600. Τα αποτελέσματα της χρήσης που αναλογούν στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ανέρχονται σε €14.509.526 και προέρχονται από την κοινοπραξία P and E Investments A.E. όπου η θυγατρική Metrinwood Ltd κατά την 31.12.2024 κατέχει το 55% των μετοχών της, βλέπετε σχετικά σημείωση 11. Επομένως, οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται κατά την 31.12.2024 σε €20.262.126 (31.12.2023: €0) και προέρχονται από την εταιρεία Metrinwood Ltd, αντιπροσωπεύοντας το 49% των ιδίων κεφαλαίων της.

20. Δανεισμός

Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	50.342.753	35.145.229	10.000.000	10.206.027
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.686.836	2.435.588	562.288	424.958
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	53.029.589	37.580.817	10.562.288	10.630.985
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	18.612.607	31.410.818	12.136.472	8.107.645
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	1.801.983	558.448	206.027	-
Ομολογιακά δάνεια	-	11.053.320	-	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	400.720	869.053	318.855	662.400
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	20.815.311	43.891.639	12.661.354	8.770.045
Σύνολο δανεισμού	73.844.900	81.472.456	23.223.642	19.401.030

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2024, προχώρησε στην εκταμίευση συνολικού ποσού €8.650.000 από υφιστάμενες συμβάσεις πιστώσεως μέσω ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών με ελληνικές τράπεζες και παράλληλα σε αποπληρωμή συνολικού ποσού €4.650.000. Κατά την 31.12.2024 το ανεξόφλητο υπόλοιπο των τραπεζικών αναλήψεων ανέρχεται σε €12.000.000, ενώ κατά την 31.12.2023 ανερχόταν σε €8.000.000.

Την 10.06.2024, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή πρόσθετης πράξης τροποποίησης υφιστάμενης σύμβασης πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό, με σκοπό την αύξηση του ορίου της πίστωσης κατά €5.000.000, ήτοι από €1.000.000 σε €6.000.000. Με την υπογραφή πρόσθετης πράξης την 28.11.2024 παρατάθηκε η δυνατότητα χρήσεως του επιπλέον ορίου έως την 30.04.2025. Μέχρι την 31.12.2024 έχει χρησιμοποιηθεί πλήρως το πρόσθετο όριο του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Alkanor M.A.E., την 24.05.2024 προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Alpha Bank A.E. ποσού έως €28.000.000. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αναχρηματοδότηση των υφιστάμενων ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων καθώς και η χρηματοδότηση μέρους του κόστους ανάπτυξης του έργου της Alkanor M.A.E.. Στις 27.06.2024, η θυγατρική προχώρησε στην πρώτη έκδοση ομολογιών, οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους και οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την πλήρη αποπληρωμή των ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων ήτοι, του από 22.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού €11.000.000 καθώς και της από 10.11.2022 πίστωσης μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €5.000.000, όπως αυτή είχε τροποποιηθεί με την από 03.08.2023 πρόσθετη πράξη. Το νέο ομολογιακό δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με βάση το Euribor 3M+2,55%. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, εγγραφή προσημείωσης υποθήκης επί μέρους του ακινήτου της Alkanor (κτίρια Β, Γ, Δ, Ε) ύψους €40.690.000, καθώς και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου. Σημειώνεται πως με την αποπληρωμή των ενδιάμεσων χρηματοδοτήσεων όπως περιγράφονται ανωτέρω, έχουν αρθεί οι εξασφαλίσεις που είχαν εγγραφεί σε ασφάλεια των εν λόγω χρηματοδοτήσεων, με εξαίρεση την προσημείωση υποθήκης επί του ως άνω ακινήτου που είχε εγγραφεί σε ασφάλεια του από 22.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ποσού €14.300.000, η οποία δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Την 11.06.2024, η θυγατρική Random M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Αττικής ποσού €5.400.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M+2,6% με σκοπό την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού της Alpha Bank ύψους €3.790.000 και την χρηματοδότηση αναγκών κεφαλαίου κίνησης μέχρι την εκταμίευση της βασικής χρηματοδότησης. Την 04.09.2024, η θυγατρική Random M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Τράπεζα Αττικής ποσού έως €13.700.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M+2,6%. Σκοπός του Ομολογιακού Δανείου είναι η χρηματοδότηση μέρους του κόστους ανάπτυξης του ακινήτου. Την 18.10.2024 πραγματοποιήθηκε η πρώτη έκδοση ομολογιών με το προϊόν της οποίας αποπληρώθηκε πλήρως το υπόλοιπο ύψους €5.400.000 της ενδιάμεσης χρηματοδότησης. Προς εξασφάλιση του δανείου έχει εγγραφεί προσημείωση στο ακίνητο της Random ύψους €16.440.000. ενώ μέχρι την 31.12.2024 έχει ολοκληρωθεί και η άρση της προσημείωσης υπέρ Alpha Bank ύψους €4.584.000, η οποία είχε εγγραφεί προς εξασφάλιση της αρχικής χρηματοδότησης.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Καλλιγά Estate M.A.E., την 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Optima Bank A.E. ποσού έως €2.000.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+3,3%, από το οποίο κατά την 31.12.2023 είχε αναληφθεί στο σύνολο του. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της θυγατρικής Καλλιγά Estate M.A.E.. Στις 17.05.2024, η θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E. προχώρησε σε ολική αποπληρωμή της εν λόγω πίστωσης, ενόψει της υπογραφής του ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης των μετοχών της στις 20.05.2024. Σημειώνεται πως η θυγατρική την 14.07.2023 είχε προχωρήσει στην υπογραφή κοινού εμπράγματος εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ύψους έως €2.000.000, διάρκειας 13 μηνών, με σκοπό την αναχρηματοδότηση της σύμβασης Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού, το οποίο ωστόσο δεν εκδόθηκε.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής IQ Athens M.A.E., την 24.11.2023 προχώρησε στην υπογραφή κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (TAA), συνολικού ύψους έως €106.440.000. Η συμμετοχή της Alpha Bank A.E. στο χρηματοδοτικό σχήμα ανέρχεται σε ποσοστό 30% και του TAA σε 40%, καλύπτοντας συνολικά το 70% του

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κόστους του επενδυτικού προγράμματος (το οποίο έχει προϋπολογιστεί σε €152.224.454 και στο σύνολό του αποτελεί επιλέξιμη δαπάνη κατά το ΤΑΑ). Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της θυγατρικής εταιρείας για την αγορά ακινήτου στον Ελαιώνα και την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων, συμπεριλαμβάνοντας την αναχρηματοδότηση της σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Εντός της χρήσης 2024 πραγματοποιήθηκαν εκδόσεις ομολογιών ποσού €13.000.000, οι οποίες καλύφθηκαν στο σύνολό τους από την Alpha Bank και το ΤΑΑ, και το προϊόν των οποίων χρησιμοποιήθηκε κατά την ίδια ημέρα για την ολική αποπληρωμή του υπολοίπου της από 22.06.2023 Σύμβασης Ανοικτού Αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €7.440.000 και την χρηματοδότηση των κατασκευαστικών εργασιών. Δεδομένου ότι ο εν λόγω δανεισμός περιλαμβάνει σειρές ομολογιών οι οποίες αντιστοιχούν στο δάνειο ΤΑΑ και οι οποίες εκτοκίζονται με σταθερό επιτόκιο χαμηλότερο από αυτό που ισχύει στην αγορά πληρούνται τα κριτήρια του ΔΛΠ 20 «Κρατικές επιχορηγήσεις». Επίσης, την 04.03.2024, η θυγατρική IQ Athens M.A.E. προχώρησε στην υπογραφή κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού έως €10.000.000 το οποίο έχει ως σκοπό τη χρηματοδότηση του επιστρεπτέου Φ.Π.Α. της κατασκευαστικής περιόδου. Οι εξασφαλίσεις των ανωτέρω ομολογιακών δανείων είναι κοινές και ανέρχονται σε €163.592.000.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Piraeus Regeneration 138 M.A.E., την 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Optima Bank A.E. ποσού έως €500.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+3,3%, από το οποίο κατά την 31.12.2024 έχει αναληφθεί στο σύνολο του. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της θυγατρικής εταιρείας Piraeus Regeneration 138 M.A.E..

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Filma Estate M.A.E., την 17.07.2023, προχώρησε σε Σύμβαση Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού με την Τράπεζα Πειραιώς, ποσού έως €4.200.000, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+3,55%. Το ανώτατο ποσό της ως άνω σύμβασης αυξήθηκε με την από 25.10.2024 πρόσθετη πράξη κατά €3.000.000, ήτοι σε €7.200.000. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση: α) μέρους του κόστους απόκτησης του 25% του επενδυτικού ακινήτου, ήτοι οικοπέδου με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), ή/και β) πρώιμων κατασκευαστικών εργασιών. Προς εξασφάλιση του δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της θυγατρικής εταιρείας Filma M.A.E..

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής εταιρείας Insignio M.A.E., την 01.04.2022 προχώρησε σε σύμβαση δανείου μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού από την Τράπεζα Eurobank A.E. ποσού έως €16.500.000 ως ενδιάμεση χρηματοδότηση, κυμαινόμενου επιτοκίου Euribor 3M+2,7%. Την 14.07.2022 υπεγράφη με την Τράπεζα Eurobank A.E. σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου ποσού έως €48.500.000 με σκοπό α) την αποπληρωμή ενδιάμεσης χρηματοδότησης μέσω ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού έως €16.500.000 που χρησιμοποιήθηκε κατά το ποσό των €14.000.000 για την αγορά οικοπέδου επί των οδών Διονύσου και Βλαχερνών και της Λεωφόρου Κηφισιάς 65 στο Μαρούσι, και β) την μερική χρηματοδότηση της κατασκευής του ακινήτου. Το κοινό ομολογιακό δάνειο έχει ημερομηνία λήξης την 31.12.2029 και φέρει επιτόκιο Euribor 3M+2,7% κατά την περίοδο κατασκευής και Euribor 3M+2,5% κατά την περίοδο της λειτουργίας. Έως την 16.12.2024 που πραγματοποιήθηκε η πώληση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας Severdor Ltd, η οποία κατείχε το 100% των μετοχών της Insignio M.A.E., το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο είχε εκταμιευτεί στο σύνολο του.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής εταιρείας Μποζόνιο Μ.Α.Ε., την 11.04.2022, συνήψε Σύμβαση Χορήγησης Πίστωσης σε Ανοικτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους έως €3.090.430 με την Optima Bank A.E.. Η θυγατρική Μποζόνιο Μ.Α.Ε. εξέδωσε την 10.01.2023 δύο εγγυητικές επιστολές ποσού €600.012 και €818.610, αντίστοιχα, προς τον ΑΔΜΗΕ ως εγγύηση για την ενεργοποίηση της σύνδεσης σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας μέσω φωτοβολταϊκού πάρκου και οι ανωτέρω εγγυητικές επιστολές επεστράφησαν την 13.01.2025 καθώς την 31.12.2024 λύθηκε η μίσθωση που είχε συναφθεί από την θυγατρική. Προς εξασφάλιση του ανωτέρω δανείου ενεχυριάσθηκαν στο σύνολό τους οι μετοχές της θυγατρικής Μποζόνιο Μ.Α.Ε. και η άρση της ενεχυρίασης πραγματοποιήθηκε έως την ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στο πλαίσιο της ευρύτερης συνεργασίας, την 28.03.2023 εκδόθηκε Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ (ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ) και εκδότη την Εταιρεία, ποσού έως €10.000.000 διάρκειας 3 ετών και σταθερού επιτοκίου 8% με σκοπό την κάλυψη αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης ή/και του επενδυτικού προγράμματος του εκδότη. Κατά την 31.12.2024 έχει αναληφθεί στο σύνολο του το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο. Για την εξασφάλιση του εν λόγω ομολογιακού δανείου έχει χορηγηθεί εγγύηση ποσού €1.200.000, βλέπετε σημείωση 13.

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρων γραφείων, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου, αφορούν επιπλέον μίσθωση χώρων γραφείων της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, μίσθωση αποθήκης της θυγατρικής Hub 204 Μ.Α.Ε, μίσθωση κτιρίου 4 ορόφων που πραγματοποίησε η θυγατρική Lavax Μ.Α.Ε. στο Δήμο Αθηναίων καθώς και μισθώσεις χώρων πλησίον του ακινήτου της θυγατρικής Alkanor Μ.Α.Ε..

Κατά την διάρκεια των χρήσεων 2024 και 2023 δεν υπήρχαν μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2024 και την 31.12.2023 παρατίθεται στη σημείωση 5.1.γ. και το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανερχόταν κατά την 31.12.2024 σε 3,6% (31.12.2023: 3,8%).

Για το χρηματοοικονομικό έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 και της προηγούμενης χρήσης 2023, βλέπετε σχετικά σημείωση 29.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις της χρήσης 2024 ανήλθε σε ποσό €357.295 (2023: €340.104) για την Εταιρεία και €563.606 (2023: €526.603) για τον Όμιλο. Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2024 και 2023, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 9 και 29.

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €73.078.000 και €77.314.000, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	31.12.2024	31.12.2023
Δανειακές Υποχρεώσεις (Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	73.844.900	81.472.455
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων (μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου)	13.527	49.688
Πλέον: Μεταφορές σε κρατικές επιχορηγήσεις	1.579.107	-
Πλέον: Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων	1.240.288	-
Μείον: Μισθώσεις	(3.087.556)	(3.304.640)
Μείον: Δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(512.264)	(903.504)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων	73.078.000	77.314.000

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

Όμιλος	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	35.145.229	43.022.586	3.304.639	81.472.455
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	45.414.000	15.334.000	-	60.748.000
Εξοφλήσεις δανείων	(720.000)	(36.880.000)	-	(37.600.000)
Πωλήσεις εταιρειών / Μεταφορές	(24.939.202)	(2.559.316)	-	(27.498.518)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(545.470)	(545.470)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές Λοιπές μεταβολές	19.754.798	(24.105.316)	(545.470)	(4.895.987)
Σύναψη μισθώσεων	-	-	116.174	116.174
Έξοδα έκδοσης δανείου	(1.289.446)	-	-	(1.289.446)
Τόκοι που χρεώθηκαν	35.632	3.443.428	-	3.479.060
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(3.670.464)	-	(3.670.464)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	212.214	212.214
Ανακατάταξη σε κρατικές επιχορηγήσεις	(1.579.107)	-	-	(1.579.107)
Ανακατάταξη	(1.724.354)	1.724.354	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(4.557.275)	1.497.319	328.387	(2.731.569)
31 Δεκεμβρίου 2024	50.342.753	20.414.590	3.087.556	73.844.900

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	10.206.027	8.107.645	1.087.358	19.401.030
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	-	8.250.000	-	8.250.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(4.250.000)	-	(4.250.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(385.921)	(385.921)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	-	4.000.000	(385.921)	3.614.079
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	117.291	117.291
Τόκοι που χρεώθηκαν	-	1.473.212	-	1.473.212
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(1.444.386)	-	(1.444.386)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	62.416	62.416
Ανακατάταξη	(206.027)	206.027	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(206.027)	234.854	179.707	208.533
31 Δεκεμβρίου 2024	10.000.000	12.342.499	881.143	23.223.642

Όμιλος	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	18.110.615	25.424.381	2.232.849	45.767.845
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	19.157.000	21.140.000	-	40.297.000
Εξοφλήσεις δανείων	(1.930.000)	(4.500.000)	-	(6.430.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(531.646)	(531.646)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	17.227.000	16.640.000	(531.646)	33.335.354
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	1.416.448	1.416.448
Τόκοι που χρεώθηκαν	366.063	4.175.961	-	4.542.024
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(3.776.203)	-	(3.776.203)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	186.988	186.988
Ανακατάταξη	(558.448)	558.448	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(192.385)	958.205	1.603.436	2.369.256
31 Δεκεμβρίου 2023	35.145.229	43.022.586	3.304.639	81.472.455

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2023	-	6.035.511	729.274	6.764.786
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	10.000.000	6.500.000	-	16.500.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(4.500.000)	-	(4.500.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(345.060)	(345.060)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	10.000.000	2.000.000	(345.060)	11.654.940
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	641.790	641.790
Τόκοι που χρεώθηκαν	206.027	1.049.084	-	1.255.111
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(976.950)	-	(976.950)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	61.354	61.354
Ανακατάταξη	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	206.027	72.134	703.143	981.304
31 Δεκεμβρίου 2023	10.206.027	8.107.645	1.087.358	19.401.030

21. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής της Θέσης του Ομίλου αφορούν την Εταιρεία και την θυγατρική Bridged T E.Π.Ε..

Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά Σύνολο	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	295.293	276.573	294.214	275.780
	295.293	276.573	294.214	275.780

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

Χρέωση/ (πίστωση) στα αποτελέσματα για: Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά Σύνολο	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	55.483	89.232	55.063	88.865
	55.483	89.232	55.063	88.865

Χρέωση / (πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα για: Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά Σύνολο	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	(15.071)	21.382	(14.937)	21.298
	(15.071)	21.382	(14.937)	21.298

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	25.549	28.505	25.153	28.151
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.242	9.158	8.218	9.145
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	21.692	51.569	21.692	51.569
	55.483	89.232	55.063	88.865

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής κατά τη διάρκεια της χρήσης έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	276.572	228.987	275.780	228.618
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	25.549	28.478	25.153	28.151
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.242	9.158	8.218	9.145
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές περιόδου	(15.071)	21.381	(14.937)	21.298
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(21.692)	(63.001)	(21.692)	(63.001)
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	21.692	51.569	21.692	51.569
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	295.293	276.572	294.214	275.780

Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν αναλύονται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,78%	2,98%	2,78%	2,98%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Πληθωρισμός	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%

Η ανάλυση ευαισθησίας για την αναλογιστική παραδοχή που αφορά το προεξοφλητικό επιτόκιο που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από αλλαγές σε αυτήν την αναλογιστική παραδοχή είναι η ακόλουθη:

Όμιλος και Εταιρεία	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	(1,4%)	1,5%
Πληθωρισμός	0,5%	1,5%	(1,4%)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

22. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έναντι προμηθευτών και οι λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές		3.537.120	3.676.609	1.783.553	1.690.293
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	33	5.150.452	4.358.082	1.475.220	637.925
Εγγυήσεις		1.193.032	1.092.335	12.452	15.852
Δεδουλευμένα έξοδα		5.026.341	2.697.654	137.073	343.063
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		503.714	1.136.962	305.751	856.877
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		224.782	132.797	218.559	127.789
Έσοδα επομένων χρήσεων		34.772	904	34.772	-
Προκαταβολές πελατών		7.126.090	23.673.333	2.685.000	1.040.000
Λοιπές υποχρεώσεις		363.115	28.261	114.360	28.018
Σύνολο		23.159.416	36.796.937	6.766.740	4.739.817

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μακροπρόθεσμο μέρος	1.431.713	1.234.172	1.025.904	1.000.000
Βραχυπρόθεσμο μέρος	21.727.703	35.562.765	5.740.836	3.739.817
Σύνολο	23.159.416	36.796.937	6.766.740	4.739.817

Οι εγγυήσεις αφορούν κατά κύριο λόγο ληφθείσες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από εργολάβους αναφορικά με την κατασκευή κτιριακών έργων.

Ποσό €4.355.000 περιλαμβάνεται στα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» στον ανωτέρω πίνακα κατά την 31.12.2024 που καταβλήθηκε από την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd στο πλαίσιο της απόφασης της εν λόγω κοινοπραξίας για μείωση μετοχικού κεφαλαίου. Δεδομένου ότι μέχρι την ημερομηνία αναφοράς δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία που απαιτείται (δικαστική απόφαση) το ποσό απεικονίζεται ως υποχρέωση σε συνδεδεμένα μέρη. Η σχετική διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025. Επίσης, κατά την 31.12.2024 στα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» περιλαμβάνεται ποσό €563.500 το οποίο οφείλεται στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. για την κάλυψη αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που έχει πραγματοποιηθεί.

Οι «Προκαταβολές πελατών» κατά την 31.12.2024, περιλαμβάνουν προκαταβολές ποσού €7.126.090, έναντι εργολαβικών συμβάσεων που εκτελεί ο Όμιλος μέσω της Εταιρείας, της θυγατρικής Citrus M.A.E. και της θυγατρικής Hub 204 M.A.E.. Από το ανωτέρω ποσό των €7.126.090, έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσό €1.025.904.

Τα «Δεδουλευμένα έξοδα» περιλαμβάνουν ποσό €2.858.944 (31.12.2023: €2.112.255) για αμοιβές εργασιών υπερβολάβων στα ακίνητα του Ομίλου που έχουν ολοκληρωθεί κατά την 31.12.2024 αλλά δεν έχουν τιμολογηθεί.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

23. Κύκλος εργασιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει των κύκλο εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.991.618	4.730.267	6.182.627	7.488.144
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	3.888.634	3.057.440	3.888.634	3.057.440
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	15.483.342	-	1.052.923	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	4.000.000	-	1.047.000	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	1.150.000	1.420.000	1.310.000	1.930.000
Έσοδα ενοικίων	1.690.623	-	-	-
Λοιπά	219.501	178.001	-	-
Κύκλος εργασιών	28.423.718	9.385.708	13.481.184	12.475.584

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει μία ανάλυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας ανά πηγή εσόδου και με βάση τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου (σε βάθος χρόνου/ σε δεδομένη χρονική στιγμή). Τα έσοδα ενοικίων ποσού €1.690.623 (31.12.2023: €0) δεν παρουσιάζονται στην παρακάτω ανάλυση του κύκλου εργασιών.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.431.051	560.567	4.669.691	60.576
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.494.285	1.394.349	1.685.810	1.371.630
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	15.483.342	-	-	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	4.000.000	-	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	1.150.000	-	1.420.000	-
Λοιπά	219.501	-	178.001	-
Κύκλος εργασιών	20.778.179	5.954.915	7.953.502	1.432.206

	Εταιρεία		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	4.810.635	1.371.992	6.566.116	922.029
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.494.285	1.394.349	1.685.810	1.371.630
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.052.923	-	-	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	1.047.000	-	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	1.310.000	-	1.930.000	-
Κύκλος εργασιών	9.667.844	3.813.340	10.181.925	2.293.659

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το συνολικό ποσό της τιμής συναλλαγής που έχει επιμεριστεί στις υποχρεώσεις εκτέλεσης οι οποίες δεν έχουν εκπληρωθεί (ή έχουν εκπληρωθεί μερικώς) την 31.12.2024 και την 31.12.2023.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	8.679.274	10.258.183	38.764.640	37.423.167
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	5.967.982	2.240.702	7.017.729	2.240.702
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	105.429.605	84.032.000	24.997.077	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	1.640.000	760.000	1.640.000	760.000
Λοιπά	69.167	118.668	-	-
	121.786.028	97.409.553	72.419.446	40.423.869

Το ποσό της 31.12.2024 θα αναγνωριστεί ως έσοδο σε μεταγενέστερες χρήσεις από τον Όμιλο και την Εταιρεία, ως εξής:

Όμιλος

	2025	2026	2027	2028	2029	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	2.359.461	2.509.348	1.476.364	1.476.364	857.735	8.679.273
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.347.891	1.299.901	1.223.001	838.501	258.688	5.967.982
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	48.955.946	49.760.712	6.712.946	-	-	105.429.605
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	780.000	860.000	-	-	-	1.640.000
Λοιπά	69.167	-	-	-	-	69.167
Σύνολο	54.512.465	54.429.961	9.412.312	2.314.866	1.116.423	121.786.028

Εταιρεία

	2025	2026	2027	2028	2029	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	6.104.271	10.123.714	9.072.907	10.698.281	2.765.467	38.764.640
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.713.091	1.665.101	1.496.901	838.501	304.135	7.017.729
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	8.739.683	16.257.395	-	-	-	24.997.077
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	780.000	860.000	-	-	-	1.640.000
Λοιπά	-	-	-	-	-	-
Σύνολο	18.337.045	28.906.210	10.569.808	11.536.782	3.069.601	72.419.446

24. Εργολαβικό κόστος

Το εργολαβικό κόστος αποτελείται αποκλειστικά από τις δαπάνες κατασκευής των ακινήτων για λογαριασμό των πελατών ΤΑΧΔΙΚ, της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου και της IOBIS M.A.E. και αντιστοιχεί στο έσοδο από κατασκευαστικά έργα, βλέπετε ανωτέρω σημείωση 23.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

25. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των επενδυτικών ακινήτων και των αποθεμάτων του Ομίλου. Κατά την 31.12.2024, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για τον Όμιλο σε ποσό €1.017.411 (31.12.2023: €1.043.706) και για την Εταιρεία σε ποσό €1.828 (31.12.2023: €2.006). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην πώληση επενδυτικών ακινήτων από τις θυγατρικές εταιρείες κατά τη χρήση 2023.

26. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μισθοί και ημερομίσθια	3.019.001	3.193.614	2.889.890	3.078.059
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	639.500	690.798	616.623	669.018
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	586.012	84.874	586.012	84.874
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	47.265	89.206	46.845	88.865
Σύνολο	4.291.778	4.058.492	4.139.370	3.920.816

Στις λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €478.320 που αφορά το κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό (μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη).

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	71	62	63	55

27. Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες

Ο Όμιλος εντός της χρήσης 2024 πραγματοποίησε κέρδη από την πώληση της συμμετοχής (100%) στη θυγατρική Ionis A.E. ύψους €5.092.365 και κέρδη ποσού €6.704.258 από την πώληση της συμμετοχής (100%) στην θυγατρική Severdor Ltd, μόνη μέτοχο της εταιρείας Insignio M.A.E.. Επίσης, εντός της χρήσης 2024, πραγματοποιήθηκε η πώληση της συμμετοχής στη θυγατρική Καλλιγά Estate M.A.E. όπου προέκυψε για τον Όμιλο ζημία €53.530. Επιπλέον, εντός του 2024, ο Όμιλος προχώρησε με την πώληση της συμμετοχής (60%) που διακρατούσε στην κοινοπραξία Επενδυτική Χανίων Α.Ε. και αναγνώρισε κέρδη ποσού €183.212, στην πώληση της συμμετοχής (65%) στην κοινοπραξία Ουράνια Επενδυτική Α.Ε. όπου προέκυψε για τον Όμιλο κέρδος €2.326.657 και μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd στην πώληση 20% των μετοχών της P and E Investments A.E. και αναγνώρισε κέρδος ποσού €626.000. Παρακάτω παρατίθεται πίνακας με τα αποτελέσματα των πωλήσεων των θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Θυγατρική/Κοινοπραξία	Κέρδος / (Ζημία) από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	
	2024	2023
Iovis A.E. (100%)	5.092.365	-
Καλλιγιά Estate M.A.E. (100%)	(53.530)	-
Όμιλος Severdor (100%)	6.704.258	-
P and E Investments A.E. (20%)	626.000	-
Επενδυτική Χανίων Α.Ε. (60%)	183.212	-
Ουρανία Επενδυτική Α.Ε. (65%)	2.326.657	-
IQ Hub M.A.E. (εκκαθάριση)	-	(13.329)
Nea Peramos M.A.E. (100%)	-	1.042.475
Pefkor M.A.E. (100%)	-	811.030
Σύνολο	14.880.230	1.840.176

28. Λοιπά έξοδα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2024	Από 01.01. έως 31.12.2023	Από 01.01. έως 31.12.2024	Από 01.01. έως 31.12.2023
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	228.249	217.177	394	19.860
Αμοιβές τρίτων	4.644.051	5.085.408	6.599.932	5.728.152
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	586.995	1.009.919	491.527	358.838
Συνδρομές	194.449	168.742	187.801	161.534
Έξοδα ταξιδίων	158.932	153.926	150.933	142.825
Φόροι – τέλη	342.902	133.829	106.472	69.934
Λοιπά	1.300.011	717.436	751.187	689.913
Σύνολο	7.455.589	7.486.437	8.288.245	7.171.056

Η γραμμή «Αμοιβές τρίτων» αποτελείται από τα εξής: α) αμοιβές τρίτων σχετικές με την παροχή υπηρεσιών συντήρησης, β) αμοιβές ορκωτών ελεγκτών, γ) αμοιβές για την λήψη νομικών υπηρεσιών και δ) λοιπές αμοιβές τρίτων σχετικές με την δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας.

Στη γραμμή «Αμοιβές τρίτων» της χρήσης 2024 περιλαμβάνεται ποσό €350.092, το οποίο αφορά το κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στους συνεργάτες της, βλέπετε σχετικά σημείωση 17. Αντίστοιχα στη χρήση 2023, η γραμμή «Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.» περιλαμβάνει ποσό €585.319 το οποίο αφορούσε δαπάνες προώθησης και προβολής του έργου που αναπτύσσει η θυγατρική Filma M.A.E. στην Θεσσαλονίκη και είναι μια μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη.

Το ελεγκτικό γραφείο “Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών” ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2024 και την 31.12.2023.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το ελεγκτικό γραφείο «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» για τις χρήσεις 2024 και 2023 αντίστοιχα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	188.500	200.530	131.000	119.000
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	64.000	91.500	24.000	24.000
Λοιπές αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	14.500	22.200	9.400	22.200
Σύνολο	267.000	314.230	164.400	165.200

29. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έξοδα από τόκους				
Τόκοι τραπεζικών δανείων	820.297	896.663	646.730	439.769
Τόκοι μισθώσεων	212.214	186.988	62.416	61.354
Τόκοι ομολογιακών δανείων	1.622.620	609.315	800.000	609.315
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	101.913	146.305	15.072	10.460
Λοιπά	382.722	186.358	54.482	44.793
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.139.766	2.025.629	1.578.700	1.165.691
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	(59.313)	(100.114)	(59.293)	(9.240)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων δανείων	(58)	(305)	(58)	(305)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	(12.047)	(847)	(1.742.439)	(1.810.463)
Έσοδο τόκων μισθώσεων	(8.447)	(12.747)	(19.666)	(28.973)
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(79.864)	(114.013)	(1.821.456)	(1.848.981)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	3.059.902	1.911.616	(242.756)	(683.290)

30. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Τρέχων φόρος εισοδήματος	3	(2.327)	-	-
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	2.665	4.000	-	-
Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος	2.668	1.673	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	3.058.914	3.812.717	278	(5.690)
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου	3.058.914	3.812.717	278	(5.690)
Σύνολο	3.061.582	3.814.390	278	(5.690)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων του Ομίλου και της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα, επί των κερδών.

Η διαφορά έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	54.536.861	17.019.455	19.285.204	1.012.368
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	11.998.109	3.744.280	4.242.745	222.721
Επίδραση από διαφορετικούς φορολογικούς συντελεστές στην Κύπρο και τη Βουλγαρία	(3.337.322)	(2.154.094)	-	-
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος	(7.992.139)	(214.742)	(4.139.917)	(22.309)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	1.682.131	1.903.123	755.865	258.701
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	1.651.274	942.618	-	-
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των Επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	(104.157)	55.045	-	-
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(836.314)	(87.551)	(858.415)	(90.515)
Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που είχε αναγνωριστεί τις προηγούμενες χρήσεις	-	(374.288)	-	(374.288)
Φόρος	3.061.582	3.814.390	278	(5.690)

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2024 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο είναι 12,5% και στην Βουλγαρία 10%.

Όσο αφορά τις θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Κύπρο σύμφωνα με την Φορολογική Νομοθεσία της Κύπρου οι φορολογικές αρχές έχουν δικαίωμα να ελέγξουν τα τελευταία έξι (6) έτη.

Ο φορολογικός έλεγχος των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όσων εταιρειών του Ομίλου έχουν υπαχθεί για τη χρήση 2024, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022, βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2024. Ωστόσο, η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή τόσο των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου όσο και των λοιπών ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις (είτε από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές είτε από τις φορολογικές αρχές) για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	2019 & 2022-2024
ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	Ελλάδα	2019-2024
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Ελλάδα	2019-2020 & 2024
TERRA ATTIVA M.A.E.	Ελλάδα	2019-2020 & 2023-2024
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2019-2024
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	Κύπρος	2019-2024
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2019-2024
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	2011-2024
ALKANOR M.A.E.	Ελλάδα	2021
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	2021
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	2020-2024
AFFLADE LTD	Κύπρος	2020-2024
ALABANA LTD	Κύπρος	2020-2024
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-
FILMA ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	2021
MAGROMELL LTD	Κύπρος	2020-2024
METRINWOOD LTD	Κύπρος	2022-2024
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2019-2024
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	2019
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	2019-2024
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	2019-2024
OBLINARIUM HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2019-2024
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	2020
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-
CITRUS M.A.E.	Ελλάδα	2022
DRAMAR M.A.E.	Ελλάδα	2021-2022 & 2024
THOMAS M.A.E.	Ελλάδα	2022 & 2024
BRIDGED T ΕΠΕ	Ελλάδα	2019-2021
KARTONERA LTD	Κύπρος	2019-2024

Οι ανέλεγκτες χρήσεις (είτε από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές είτε από τις φορολογικές αρχές) για τις κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Όμιλος, καθώς και για τις λοιπές εταιρείες που συμμετέχει έμμεσα μέσω των κοινοπραξιών, έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	2019-2024
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2019-2024
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2019-2024
P and E INVESTMENTS A.E.	Ελλάδα	2022
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	-
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2019-2024

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
IQ KARELLA A.E.	Ελλάδα	-
EYGENEIA M.A.E.	Ελλάδα	-
DI TERNA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2023-2024
3V A.E.	Ελλάδα	2022

31. Αποτελέσματα ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Από 01.01. έως	
	31.12.2024	31.12.2023
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	36.965.755	13.205.065
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	18.586.079	18.609.071
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	1,99	0,71

Τα απομειωμένα αποτελέσματα ανά μετοχή ισούνται με τα βασικά αποτελέσματα ανά μετοχή.

32. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 αλλά και κατά την 31.12.2023 δεν έχουν διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σχετικά με τις ανέλεγκτες χρήσεις βλέπετε σχετική σημείωση 30. Εντός της χρήσης 2024, η Εταιρεία ελέγχθηκε από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019-2020, χωρίς να προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.

Εγγυητικές επιστολές και εγγυήσεις

Οι εγγυητικές επιστολές και οι εγγυήσεις που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

Δοθείσες Εγγυητικές Επιστολές Τραπεζών για Εξασφάλιση Καλής Εκτέλεσης Συμβάσεων

Οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο κατά την 31.12.2024 ανέρχονται σε ποσό €6.474.836 (31.12.2023: €5.719.365).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Άλλες Δοθείσες Εγγυήσεις σε Τρίτους για Εξασφάλιση Υποχρεώσεων

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	31.12.2024	31.12.2023
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN A.E.	2.153	2.153
2	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	FILMA M.A.E.	370.000	-
			372.153	2.153

Προσημειώσεις και υποθήκες επί ακινήτων θυγατρικών

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών Random M.A.E, Alkanor M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις και υποθήκες ύψους €16.440.000, €54.990.000 και €163.592.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 31.12.2024 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €6.049.334 (μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ).

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2024:

Μέτοχοι	% Συμμετοχής
Ανδριόπουλος Δημήτριος	54,67%
Damen Ltd ¹	0,22%
Latsco Hellenic Holdings S.à r.l.	5,35%
Ίδιες μετοχές	0,27%
Λοιποί μέτοχοι	39,49%
% Μέτοχοι	100,00%

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται εντός του πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων και τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
Πωλήσεις υπηρεσιών	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Θυγατρικές	-	-	4.351.009	3.267.878
Κοινοπραξίες	656.365	1.313.793	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.467.431	1.722.827	2.123.796	3.036.620
Σύνολο	2.123.796	3.036.620	6.474.805	6.304.498

¹ Πρόσωπο που έχει στενούς δεσμούς κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 περ. (26) του Κανονισμού 596/2014 με τον κ. Ανδριόπουλο Δημήτριο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Λοιπά έσοδα				
Θυγατρικές	-	-	254.753	287.200
Κοινοπραξίες	76.747	572.307	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	43.200	46.800	119.947	387.507
Σύνολο	119.947	619.107	374.700	674.707

Τα λοιπά έσοδα αφορούν παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης καθώς και δαπάνες που επανατιμολογήθηκαν σε κοινοπραξίες.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων				
Θυγατρικές	-	-	1.742.439	1.810.463
Κοινοπραξίες	12.047	846	-	-
Σύνολο	12.047	846	1.742.439	1.810.463

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων				
Θυγατρικές	-	-	11.219	16.418
Κοινοπραξίες	3.493	3.876	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4.955	7.067	8.447	10.943
Σύνολο	8.447	10.943	19.666	27.361

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	2.156.963	1.543.653
Κοινοπραξίες	1.000.565	1.418.112	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	4.197.999	2.264.827	4.367.598	3.670.971
Σύνολο	5.198.565	3.682.939	6.524.561	5.214.624

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Θυγατρικές	-	-	1.243.112	634.880
Κοινοπραξίες	5.149.314	4.355.000	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.137	3.082	232.107	3.045
Σύνολο	5.150.452	4.358.082	1.475.220	637.925

Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Θυγατρικές	-	-	1.733.996	23.942.025
Κοινοπραξίες	4.706.381	200.334	-	-
Σύνολο	4.706.381	200.334	1.733.996	23.942.025

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	200.334	153.488	23.942.025	24.131.601
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της περιόδου	4.494.000	46.000	-	-
Αποπληρωμές δανείων	-	-	(23.905.184)	(2.000.000)
Τόκος που χρεώθηκε	12.047	846	1.733.996	1.810.463
Τόκος που εισπράχθηκε	-	-	(36.841)	(39)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	4.706.381	200.334	1.733.996	23.942.025

Η Εταιρεία στις 11.06.2020 προχώρησε σε σύμβαση παροχής δανείου, προς τη θυγατρική Arcela Investments Ltd, ποσού €4.000.000, το οποίο εκταμιεύτηκε στο σύνολο του εντός του 2020, ενώ με τροποποιητικές συμβάσεις που υπογράφηκαν εντός του 2021, εκταμιεύτηκαν επιπλέον ποσά συνόλου €12.328.500. Το επιτόκιο του δανείου αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας. Οι τόκοι είναι πληρωτέοι στο τέλος της χρήσης και η σύμβαση προβλέπει την κεφαλαιοποίηση των δεδουλευμένων τόκων. Η θυγατρική Arcela Investments Ltd, εντός της χρήσης 2024, αποπλήρωσε το κεφάλαιο του εν λόγω δανείου, ποσού €23.505.184.

Το υπόλοιπο των δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου αφορά δάνειο που χορήγησε η εταιρεία Arcela Investments Ltd το 2019 ποσού €141.000 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, με λήξη 30.06.2022 και επιτόκιο 0,5%. Το εν λόγω δάνειο τροποποιήθηκε στις 28.06.2024 όσον αφορά την ημερομηνία λήξης όπου παρατάθηκε έως την 30.06.2026. Επίσης, η θυγατρική Arcela Investments Ltd με την από σε ισχύ ανωτέρω σύμβαση προχώρησε την χρήση 2024 στην χορήγηση ποσού €20.000 (2023: €46.000) στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd. Τέλος, την 13.12.2024 η θυγατρική Arcela Investments Ltd προχώρησε στην σύναψη ομολογιακού δανείου με την κοινοπραξία P and E Investments A.E. (εκδότης) έως

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ποσού €5.000.000, με λήξη 31.12.2025 και επιτόκιο 5,90%, ενώ εντός του 2024 εκταμιεύθηκε ποσό €4.474.000.

Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Θυγατρικές		-	115.556	213.770
Κοινοπραξίες	45.161	76.633		-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	52.239	68.697	97.400	145.330
Σύνολο	97.401	145.330	212.956	359.100

Οι απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου.

Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο έναρξης	145.331	172.367	359.101	452.777
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου	22.465	13.787	22.464	13.787
Επαναμέτρηση απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις λόγω αλλαγής ΔΤΚ	2.220	2.821	5.889	6.882
Μεταφορά σε απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε μη συνδεδεμένα μέρη	(43.605)	(12.850)	(103.338)	(37.552)
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(29.010)	(30.794)	(71.161)	(76.793)
Τόκοι υπεκμισθώσεων που χρεώθηκαν	7.738	10.943	18.957	27.360
Τόκοι υπεκμισθώσεων που εισπράχθηκαν	(7.738)	(10.943)	(18.957)	(27.360)
Υπόλοιπο τέλους	97.401	145.331	212.956	359.101

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2024	31.12.2023	Από 01.01. έως 31.12.2024	31.12.2023
Αμοιβές μελών ΔΣ και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.293.354	1.386.322	1.264.096	1.356.526
Κόστος δωρεάν διάθεσης μετοχών	167.315	-	167.315	-
Σύνολο	1.460.669	1.386.322	1.431.411	1.356.526

Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	225.634	215.675	225.634	215.675
Σύνολο	225.634	215.675	225.634	215.675

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

34. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2024 είναι τα ακόλουθα:

Την 27.02.2025, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής εταιρείας «Dorou Residencies M.A.E.», ιδιοκτήτρια του κτιρίου Α του «MINION», στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης από τη θυγατρική Alkanor M.A.E..

Την 20.03.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή €5.000.000 από υφιστάμενη σύμβαση πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την τράπεζα Alpha Bank, με το ανεξόφλητο υπόλοιπο του αλληλόχρεου λογαριασμού να ανέρχεται σε €1.000.000.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 03.04.2025

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Η Γενική Διευθύντρια
Οικονομικών και
Επενδυτικών Λειτουργιών

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Δημήτριος Ανδριόπουλος
ΑΔΤ Α01124980

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη
ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α΄

Δημήτριος Δημακάκος
ΑΔΤ ΑΖ 736252
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α΄