

ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
της 31 Δεκεμβρίου 2024
(1 Ιανουαρίου 2024 – 31 Δεκεμβρίου 2024)

με βάση τα
Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
(εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»)

Περιεχόμενα

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
1. Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 01/01 – 31/12/2024	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	1
2. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	16
2.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης	16
2.2 Κατάσταση Συνολικού εισοδήματος	17
2.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	18
2.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	16
2.5 Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2024 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή	17
2.5.1 Γενικές Πληροφορίες	17
2.5.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	17
2.5.3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	18
2.5.4.1 Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές	19
2.5.4.2 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις	24
2.5.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	27
2.5.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	28
2.5.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	28
2.5.8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	29
2.5.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	29
2.5.10 Μετοχικό κεφάλαιο	29
2.5.11 Λοιπά αποθεματικά	29
2.5.12 Δάνεια	29
2.5.13 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30
2.5.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30
2.5.15 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	31
2.5.16 Πωλήσεις	31
2.5.17 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία	31
2.5.18 Λοιπά έσοδα/ Λοιπά έξοδα	32
2.5.19 Χρηματοοικονομικά έξοδα	32
2.5.20 Φόρος	32
2.5.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	33
2.5.22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	33
2.5.23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	34

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/ 2007)

Οι κάτωθι υπογεγραμμένοι

1. Σκύρλας Ανδρέας του Ιωάννη, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου
2. Ευτύχιος Τριανταφυλλίδης του Παναγιώτη, Σύμβουλος
3. Σταυρούλα Μουντάνου του Παναγιώτη, Σύμβουλος

ΔΗΛΩΝΟΥΜΕ ΟΤΙ

εξ όσων γνωρίζουμε:

- α. Οι Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης 2024 της Εταιρείας, που καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε.
- β. Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 03 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων
Σύμβουλος του Δ.Σ.

Ο Σύμβουλος

Η Σύμβουλος

1. Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε. επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 01/01 – 31/12/2024

Προς την τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων του έτους 2024

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στη χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως (1/1-31/12/2024). Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου 4548/2018 όπως ίσχυε έως 31/12/2024. Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ Μ.Α.Ε (στο εξής «Εταιρεία»), της οικονομικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.

1. Η Εταιρεία – Κλάδος Δραστηριότητας

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (δ.τ. «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ»).

Σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

- Η αγορά και/ή η απόκτηση ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα.
- Η ανέγερση, κατασκευή, ανακαίνιση και επισκευή εμπορικών κτιρίων και ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα.
- Η εκμετάλλευση των εμπορικών κτιρίων και ακινήτων τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, με οιοδήποτε τρόπο (μίσθωση, υπομίσθωση, αγορά και πώληση κλπ.)
- Η διαχείριση κινητών και ακινήτων περιουσιακών στοιχείων, είτε ανήκουν στην εταιρεία είτε σε τρίτα πρόσωπα καθώς και η σύναψη συμβάσεων οι οποίες έχουν ως αντικείμενο κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, όπως επίσης σε γενικές γραμμές, η χρηματοδοτική μίσθωση, αγορά, μίσθωση και πώληση οικιστικών ή βιομηχανικών ακινήτων (εμπορικών κτιρίων, άλλων κτιρίων και οικοπέδων) και αγροτεμαχίων.
- Η συνεργασία με όλους τους τύπους εταιρειών και η συμμετοχή στην εκπόνηση επενδυτικών σχεδίων.
- Η συμμετοχή κατά την ενάσκηση των παραπάνω δραστηριοτήτων μαζί με τρίτους.
- Η επένδυση σε μετοχές, σε ομόλογα ή ομολογίες Δημοσίου ή ιδιωτικών εταιρειών, σε μερίδια αμοιβαίων κεφαλαίων και εν γένει σε οιαδήποτε χρηματοπιστωτικά μέσα, εισηγμένα ή μη σε οργανωμένες αγορές της ημεδαπής ή της αλλοδαπής.
- Η συμμετοχή σε Ελληνικές και αλλοδαπές εταιρείες και επιχειρήσεις οιασδήποτε μορφής, που έχουν ήδη συσταθεί ή πρόκειται να συσταθούν, ανεξάρτητα από τον σκοπό και την εταιρική τους μορφή.
- Η απόκτηση απαιτήσεων από δάνεια και πιστώσεις.

2. Αποτελέσματα Χρήσεως της Εταιρείας

Ο κύκλος εργασιών έκλεισε στα 5.406.478,08 ευρώ, έναντι 5.006.277,18 ευρώ της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας αύξηση 7,99%.

Το κόστος των πωληθέντων διαμορφώθηκε στο ποσό των 787.883,11 ευρώ, έναντι 783.099,30 ευρώ στη χρήση 2023, με αποτέλεσμα το μικτό κέρδος επί των πωλήσεων να κυμανθεί στο 85,43% επί των πωλήσεων έναντι 84,36% της προηγούμενης χρήσης.

Τα έξοδα διοίκησης ανήλθαν σε 78.322,83 ευρώ και αποτελούν το 1,45% των πωλήσεων έναντι 95.447,75 ευρώ και 1,91% για το 2023.

Τα αποτελέσματα περιόδου προ φόρων ανήλθαν σε 4.151.838,65 ευρώ (76,79% επί των πωλήσεων) έναντι 8.278.187,41 ευρώ (165,36% επί των πωλήσεων) της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας μείωση 4.126.348,76 ευρώ. Η μεταβολή των κερδών προέρχεται κατά κύριο λόγο από τις αλλαγές στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου.

3. Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Η οικονομική θέση και κατάσταση της Εταιρείας, όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της χρήσης που έληξε στις 31/12/2024, έχει ως εξής:

Κονδύλια ενεργητικού	Ποσά την 31/12/2024	Ποσά την 31/12/2023	Μεταβολή 2024-2023	%Μεταβολή 2024-2023
	Ποσά σε Ευρώ			
Επενδύσεις σε ακίνητα	62.340.278,56	61.662.410,29	677.868,27	1,10%
Λοιπά μη κυκλοφορούντα	1.408,57	1.525,93	-117,36	-7,69%
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	508.111,15	770.215,53	-262.104,38	-34,03%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.993.721,99	2.101.718,48	2.892.003,51	137,60%
Σύνολο	67.843.520,27	64.535.870,23	3.307.650,04	5,13%

Η αύξηση στα επενδυτικά ακίνητα προέκυψε κατά κύριο λόγο από την αποτίμηση σε εύλογη αξία κατά την 31.12.2024

Τα ταμειακά διαθέσιμα παραμένουν σε ικανοποιητικά επίπεδα.

Κονδύλια ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	Ποσά την 31/12/2024	Ποσά την 31/12/2023	Μεταβολή 2024-2023	%Μεταβολή 2024-2023
	Ποσά σε Ευρώ			
Μετοχικό κεφάλαιο και υπέρ το άρτιο	35.311.590,39	35.311.590,39	0,00	0,00%
Αποθεματικά κεφάλαια	371.502,44	371.502,44	0,00	0,00%
Αποτελέσματα εις νέον	15.975.169,80	12.167.934,78	3.807.235,02	31,29%
Δάνεια - Μακροπρόθεσμη υποχρέωση	14.652.327,27	15.220.931,27	-568.604,00	-3,74%
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	634.495,94	654.641,45	-20.145,51	-3,08%
Δάνεια- Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση	568.604,00	379.069,52	189.534,48	50,00%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	329.830,43	430.200,38	-100.369,95	-23,33%
Σύνολο	67.843.520,27	64.535.870,23	3.307.650,04	5,13%

Η μείωση στα δάνεια προκύπτει από τις αποπληρωμές κεφαλαίου που έλαβαν χώρα στη χρήση 2024.

4. Ακίνητα της Εταιρείας

Η εταιρεία έχει στην κατοχή της εμπορικό κέντρο Florida 1 στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, ένα από τα μεγαλύτερα εμπορικά πάρκα στην Ελλάδα το οποίο εκτείνεται σε 100 στρέμματα. Απέχει μόλις 10 χλμ από το κέντρο της Θεσσαλονίκης και 4 χλμ από το διεθνές αεροδρόμιο Μακεδονία και φιλοξενεί πληθώρα επώνυμων καταστημάτων για αγορές, φαγητό και καφέ.

5. Οικονομική διάρθρωση και βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες

Η οικονομική διάρθρωση και οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας αναλύονται συνοπτικά κατωτέρω.

			2024	2023
<u>Σύνολο κυκλοφόρουντων</u>	=	<u>5.501.833,14</u>		
Σύνολο ενεργητικού		67.843.520,27	8,11%	4,45%
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	=	<u>51.658.262,63</u>		
Σύνολο υποχρεώσεων		16.185.257,64	319,17%	286,79%
<u>Σύνολο κυκλοφόρουντων</u>	=	<u>5.501.833,14</u>		
Βραχυπρόθεσμες υπ/σεις		898.434,43	612,38%	354,88%
<u>Μικτό αποτέλεσμα</u>	=	<u>4.618.594,97</u>		
Πωλήσεις		5.406.478,08	85,43%	84,36%
<u>Αποτέλεσμα προ φόρων</u>	=	<u>4.151.838,65</u>		
Καθαρή Θέση		51.658.262,63	8,04%	17,30%

6. Πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία έχοντας μακροπρόθεσμο ορίζοντα στις επενδύσεις της, διαθέτοντας επαρκή ρευστότητα έχει την δυνατότητα να ανταπεξέλθει στις σημερινές συνθήκες και να υλοποιήσει τα σχέδια ανάπτυξης.

Η έκθεση της Εταιρείας στις πληθωριστικές πιέσεις είναι σχετικά περιορισμένη ως αποτέλεσμα των μισθωμάτων που αναπροσαρμόζονται με βάση τον πληθωρισμό.

Τέλος, η σταδιακή μείωση των επιτοκίων αναμένεται να επιφέρει άμεση βελτίωση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας μέσω της μείωσης του φόρου της Εταιρείας.

7. Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

α) Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την Οικονομική Διεύθυνση με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση προσδιορίζει, εκτιμά και αντισταθμίζει τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει γραπτές οδηγίες και κατευθύνσεις για τη γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει την μεθοδολογία “Enterprise Risk Management” (ERM) η οποία διευκολύνει και επιτρέπει στην οργάνωση τον εντοπισμό, την αξιολόγηση και τη διαχείριση κινδύνων μέσω μιας δομημένης προσέγγισης. Η μεθοδολογία βασίζεται στο πλαίσιο COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ERM, το οποίο παρέχει κατευθύνσεις για τον τρόπο ενσωμάτωσης πρακτικών ERM και αποτυπώνει τις αρχές εφαρμογής τους. Στο πλαίσιο αυτό εντοπίστηκαν και αξιολογήθηκαν κίνδυνοι οι οποίοι καταγράφηκαν στο αρχείο τήρησης κινδύνων (Risk Register) της Εταιρείας.

Οι Παράγοντες Κινδύνου που αφορούν την Εταιρεία και που ενδέχεται να επηρεάσουν τις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις προοπτικές της, συνοψίζονται ως ακολούθως:

7.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με Μακροοικονομικές Συνθήκες και Συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

- Μία παρατεταμένη οικονομική ύφεση, ως συνέπεια μακροοικονομικών και γεωπολιτικών εξελίξεων, η οποία θα οδηγούσε σε μείωση των εσόδων από μισθώματα ή στη μείωση της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας, θα μπορούσε να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Η αξία του ακινήτου της Εταιρείας υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις λόγω των αυξήσεων των πρώτων υλών και υπηρεσιών. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

7.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Δραστηριότητα της Εταιρείας

- Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των κυριότερων μισθωτών (σε επίπεδο Ετησιοποιημένου Μισθώματος), ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.
- Η διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.
- Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου, ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας του ακινήτου της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.
- Σεισμοί, φυσικές καταστροφές, ταραχές, τρομοκρατικές επιθέσεις ή πόλεμοι καθώς και πανδημίες ή μεταδοτικές ασθένειες μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τη δραστηριότητα της Εταιρείας. Επιπλέον, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα για τα οποία δεν δύνανται να ασφαλιστεί ή για τα οποία η ασφαλιστική κάλυψη προβλέπει περιορισμό της αποζημίωσης ή ακόμη και ολική εξαίρεση. Τέτοια γεγονότα δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία ενδέχεται μελλοντικά να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές αξιώσεις στο πλαίσιο της ανάπτυξης, ανέγερσης και ανακαίνισης των ακινήτων της, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις ενδέχεται να εξαρτάται από την εκπλήρωση υποχρεώσεων τρίτων εργολάβων. Τα παραπάνω ενδέχεται να οδηγήσουν σε αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

- Σε περίπτωση που η Εταιρεία αναγκαστεί να προβεί σε πωλήσεις ακινήτων λόγω ενδεχόμενης περιορισμένης ρευστότητας ή/και αδυναμίας δημιουργίας θετικών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας, ενδέχεται να μην είναι σε θέση να προβεί στην πώληση αυτών ή να μην είναι σε θέση να τα διαθέσει σε ευνοϊκούς όρους με αποτέλεσμα τη κακή διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

7.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας

- Η χρήση μόχλευσης ενδέχεται να αυξήσει τον πιστωτικό και επιτοκιακό κίνδυνο της Εταιρείας, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας

7.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

- Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις ΑΕΕΑΠ, τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή/και τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.
- Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων του, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

β) Σημαντικές Επίδικες Υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις που η έκβασή τους μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης από 01/01 - 31/12/2024.

8. Επιλεγμένοι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης

Η Εταιρεία παρουσιάζει συγκεκριμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης («Alternative Performance Measures», βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις. Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ), οι οποίοι δεν ορίζονται από τα ΔΠΧΑ, που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις, χρησιμοποιούνται ώστε η Διοίκηση της Εταιρείας να παρακολουθεί την απόδοση των λειτουργικών δραστηριοτήτων της και να αποτελούν χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με λοιπές εταιρείες του κλάδου επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) λαμβάνονται υπόψη σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν τα αντικαθιστούν. Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ), υπολογίστηκαν με βάση τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες που περιέχονται στην Οικονομική Κατάσταση.

Ορισμός EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortization & Impairment)/ Λειτουργικά αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων / απομειώσεων = Κέρδη προ φόρων +/- Χρηματοοικονομικά και επενδυτικά αποτελέσματα (Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων + Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων + Συμμετοχή στις ζημίες συγγενών εταιρειών) + Συνολικές αποσβέσεις/απομειώσεις (ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων) και Αναπροσαρμογή Επενδυτικών Ακινήτων

Το πιο άμεσα συσχετιζόμενο κονδύλι με τον συγκεκριμένο ΕΔΜΑ (EBITDA) είναι τα κέρδη εκμετάλλευσης (EBIT) και οι αποσβέσεις/απομειώσεις. Τα κέρδη εκμετάλλευσης παρουσιάζονται στη γραμμή της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και οι αποσβέσεις/απομειώσεις παρουσιάζονται συνολικά στη γραμμή της Κατάστασης Ταμειακών Ροών. Αναλυτικότερα, η συμφωνία του επιλεγμένου ΕΔΜΑ με τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της αντίστοιχης περιόδου είναι η εξής:

(ποσά εκφραζόμενα σε χιλιάδες ευρώ)

	01/01-31/12/2024	01/01 -31/12/2023
Κέρδη/ (Ζημίες) Εκμετάλλευσης	5.134.347,75	9.379.718,51
Αποσβέσεις/Απομειώσεις και Αναπροσαρμογή		
Επενδυτικών Ακινήτων	612.100,91	5.047.633,26
Κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων (EBITDA)	4.522.246,84	4.332.085,25

9. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας θεωρούνται η μητρική εταιρεία TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ, οι εταιρείες του ομίλου FOURLIS A.E. Συμμετοχών και οι θυγατρικές της, οι συγγενείς επιχειρήσεις και η Διοίκησή της.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023 αναλύονται ως εξής:

Χρήση 2024	Αγορές	Πωλήσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Trade estates ΑΕΕΑΠ - δάνειο και τόκοι	982.106,80	0,00	0,00	15.220.930,96
Trade estates ΑΕΕΑΠ - οφειλόμενα μερίσματα	0,00	0,00	0,00	0,00
Trade estates ΑΕΕΑΠ - δεδουλευμένοι τόκοι	0,00	0,00	0,00	17.832,17
Trade estates ΑΕΕΑΠ - ενοίκιο και υποχρέωση	1.200,00	0,00	0,00	3.992,38
House Market A.E. - κοινόχρηστα και απαίτηση	0,00	1.770,00	11.445,46	0,00
House Market A.E. - κοινόχρηστα και υποχρέωση	0,00	0,00	0,00	0,00
Fourlis A.E. Συμμετοχών - υπηρεσίες	6.070,21	0,00	0,00	0,00
	989.377,01	1.770,00	11.445,46	15.242.755,51

Χρήση 2023	Αγορές	Πωλήσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Trade estates ΑΕΕΑΠ - δάνειο και τόκοι	1.101.124,60	0,00	0,00	15.600.000,48
Trade estates ΑΕΕΑΠ - οφειλόμενα μερίσματα	0,00	0,00	0,00	25.708,80
Trade estates ΑΕΕΑΠ - δεδουλευμένοι τόκοι	0,00	0,00	0,00	25.708,80
Trade estates ΑΕΕΑΠ - ενοίκιο και υποχρέωση	700,00	0,00	0,00	124,00
House Market Α.Ε. - κοινόχρηστα και απαίτηση	0,00	13.812,00	17.126,88	0,00
House Market Α.Ε. - κοινόχρηστα και υποχρέωση	6.381,58	0,00	0,00	7.913,16
Fourlis Α.Ε. Συμμετοχών - υπηρεσίες	1.306,00	0,00	0,00	0,00
	1.109.512,18	13.812,00	17.126,88	15.659.455,24

10. Απασχολούμενο ανθρώπινο δυναμικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί ανθρώπινο δυναμικό.

11. Λοιπά θέματα

Δεν υπάρχουν

12. Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2024 έως 31/12/2024.

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31/12/2024 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς επίσης και οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 01/01 - 31/12/2024, οι Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων και η Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, δημοσιοποιούνται στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://www.trade-estates.com>

Μαρούσι, 03/09/2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

Το μέλος

Σκύρλας Ανδρέας
ΑΔΤ: ΑΕ023533

Τριανταφυλλίδης Ευτύχιος
ΑΔΤ: ΑΒ 510817

Οι Οικονομικές Καταστάσεις που παρατίθενται στις σελίδες 16 έως 35, συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 03/09/2025 και υπογράφονται από τους:

Ο Πρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος
του Δ.Σ.

Ο Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Σκύρλας Ανδρέας του
Ιωάννη

Ευτύχιος Τριανταφυλλίδης του
Παναγιώτη

Σταύρος
Κατσίκης

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2024, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2023 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την από 11/06/2024 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

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”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς

εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές 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 οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2024.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΗ ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 4 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Παντερλής

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 38651

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή - Ποσά σε ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

2. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

2.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημείωση	31.12.2024	31.12.2023
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	2.5.6	65,69	183,05
Επενδύσεις σε ακίνητα	2.5.5	62.340.278,56	61.662.410,29
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2.5.7	1.342,88	1.342,88
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		62.341.687,13	61.663.936,22
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.5.8	508.111,15	770.215,53
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	2.5.9	4.993.721,99	2.101.718,48
Σύνολο κυκλοφορούντων		5.501.833,14	2.871.934,01
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		67.843.520,27	64.535.870,23
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	2.5.10	11.184.097,14	11.184.097,14
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	2.5.11	24.127.493,25	24.127.493,25
Λοιπά αποθεματικά	2.5.11	371.502,44	371.502,44
Αποτελέσματα εις νέον		15.975.169,80	12.167.934,78
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		51.658.262,63	47.851.027,61
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	2.5.12	14.652.327,27	15.220.931,27
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.5.13	634.495,94	654.641,45
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		15.286.823,21	15.875.572,72
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων	2.5.12	568.604,00	379.069,52
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.5.14	167.833,03	332.064,92
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.5.15	161.997,40	98.135,46
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		898.434,43	809.269,90
Σύνολο υποχρεώσεων		16.185.257,64	16.684.842,62
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		67.843.520,27	64.535.870,23

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20-34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή - Ποσά σε ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

2.2 Κατάσταση Συνολικού εισοδήματος

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ			
	Σημείωση	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Πωλήσεις	2.5.16	5.406.478,08	5.006.277,18
Κόστος πωλήσεων	2.5.17	-787.883,11	-783.099,30
Μικτό αποτέλεσμα		4.618.594,97	4.223.177,88
Έξοδα διοίκησης	2.5.17	-78.322,83	-95.447,75
Έξοδα διάθεσης	2.5.17	0,00	0,00
Λοιπά έσοδα	2.5.18	0,00	239.533,72
Λοιπά έξοδα	2.5.18	-18.142,66	-35.295,96
Κέρδη (ζημία) από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	2.5.5	612.218,27	5.047.750,62
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		5.134.347,75	9.379.718,51
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.5.19	-982.509,10	-1.101.531,10
Αποτέλεσμα προ φόρων		4.151.838,65	8.278.187,41
Φόρος	2.5.20	-344.603,63	-281.622,44
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους		3.807.235,02	7.996.564,97
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		0,00	0,00
Συνολικά εισοδήματα		3.807.235,02	7.996.564,97

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20-34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή - Ποσά σε ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

2.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01-01-2023	11.184.097,14	24.127.493,25	371.502,44	4.171.369,80	39.854.462,64
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-
Συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	7.996.564,97	7.996.564,97
Υπόλοιπο 31-12-2023	11.184.097,14	24.127.493,25	371.502,44	12.167.934,77	47.851.027,61
					-
Υπόλοιπο 01-01-2024	11.184.097,14	24.127.493,25	371.502,44	12.167.934,77	47.851.027,61
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-
Συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	3.807.235,02	3.807.235,02
Υπόλοιπο 31-12-2024	11.184.097,14	24.127.493,25	371.502,44	15.975.169,79	51.658.262,63

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20-34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή - Ποσά σε ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

2.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	31.12.2024	31.12.2023
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	4.151.838,65	8.278.187,41
<i>Πλέον ή μείον προσαρμογές για:</i>		
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	117,36	117,36
(Κέρδη) / Ζημίες από αποτίμηση σε ευλογη αξία	(612.218,27)	(5.047.750,62)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	982.509,10	1.101.531,10
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	4.522.246,84	4.332.085,25
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	262.104,38	88.619,58
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(180.824,41)	3.578,67
	81.279,97	92.198,25
Πληρωμές για χρηματοοικονομικά έξοδα	(990.385,73)	(1.097.861,16)
Πληρωμές για φόρο εισοδήματος	(276.418,05)	(232.272,17)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.336.723,03	3.094.150,17
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(65.650,00)	(452.659,67)
Πληρωμές για απόκτηση άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(65.650,00)	(452.659,67)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Ειπράξεις από δάνεια	-	-
Αποπληρωμές δανείων	(379.069,52)	(853.475,52)
Πληρωμές Μερισμάτων	-	(1.200.000,00)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(379.069,52)	(2.053.475,52)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	2.892.003,51	588.014,98
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης	2.101.718,48	1.513.703,50
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης	4.993.721,99	2.101.718,48

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 20-34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.5 Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2024 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή

2.5.1 Γενικές Πληροφορίες

Η Κτηματοδομή Τεχνική Τουριστική Ναυτιλιακή Γεωργική και Εμπορική Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία»), ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 1989 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 121812401000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Χ. Σαμπάγ & Σ. Χουρί 3, Μαρούσι.

Κύρια δραστηριότητα της εταιρείας είναι η διαχείριση και αξιοποίηση εμπορικού κέντρου μέσω μισθώσεων καθώς και η παροχή υπηρεσιών που σχετίζονται με τις μισθώσεις.

Η εταιρεία είναι θυγατρική κατά 100% της «TRADE ESTATES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ, μέλος του ομίλου Fourlis.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2024, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 03/09/2025 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Με τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης της 14ης Φεβρουαρίου 2024 εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 14ης Φεβρουαρίου 2024 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:

Ονοματεπώνυμο

Θέση στο Δ.Σ.

ΣΚΥΡΛΑΣ ΑΝΔΡΕΑΣ

Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

ΜΟΥΝΤΑΝΟΥ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ

Μέλος

ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΙΔΗΣ ΕΥΤΥΧΙΟΣ

Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 14.06.2029.

2.5.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε) με συγκριτικά κονδύλια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

α) έχουν συνταχθεί με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

β) έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται σε τρέχουσες αξίες

γ) Το σύνολο του ενεργητικού και των υποχρεώσεων έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων είναι το ευρώ και όλα τα ποσά εμφανίζονται σε ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.5.3 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων βάσει των ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απαιτεί από τη Διοίκηση να προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού και παθητικού, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα που παρουσιάζονται στην υπό εξέταση χρήση. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι εκτιμήσεις βασίζονται στην εμπειρία της Διοίκησης συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά προκειμένου να ανταποκρίνονται στα δεδομένα που υπάρχουν και να περιλαμβάνουν τους εκάστοτε κινδύνους.

Κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας, η Διοίκηση έχει προβεί στις ακόλουθες κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν σημαντική επίδραση στα κονδύλια που έχουν αναγνωρισθεί στις Οικονομικές Καταστάσεις:

Εκτιμήσεις:

- Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων και ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση: Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους συμπεριλαμβανομένου και των εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους η οποία εξετάζεται τουλάχιστον δυο φορές τον χρόνο (στο τέλος του εξαμήνου και στο τέλος της χρήσης). Τα παραπάνω ισχύουν για τις ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση. Η εύλογη αξία των ακινήτων προς εκμετάλλευση της Εταιρείας προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές τακτικά. Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων στις οποίες χρησιμοποιείται ο συνδυασμός της Προσέγγισης Αγοράς (Συγκριτική Μέθοδος) και της Προσέγγισης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδος). Σε ότι αφορά στη στάθμιση των μεθόδων είτε αποδίδεται ποσοστό 20% στην προσέγγιση αγοράς και 80% στην προσέγγιση εισοδήματος είτε ποσοστό 50% στην προσέγγιση αγοράς και 50% στην προσέγγιση εισοδήματος ανάλογα με την κατάσταση του επενδυτικού ακινήτου (εν λειτουργία ή υπό κατασκευή). Ο προσδιορισμός των εύλογων αξιών των ακινήτων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων αναφορικά με τις αγοραίες τιμές μίσθωσης για παρόμοια ακίνητα, συγκρίσιμες τιμές πώλησης, ποσοστά απόδοσης και προσδοκίες για μελλοντικά εισοδήματα από ενοίκια.

Ενώ το ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω των γεωπολιτικών κινδύνων που αναφύονται από τον πόλεμο στην Ουκρανία και την Μέση Ανατολή σε συνδυασμό με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η εφοδιαστική αλυσίδα τα οποία έχουν οδηγήσει σε ανατιμήσεις του κόστους των αγαθών, της ενέργειας και των υπηρεσιών, επηρεάζει παγκοσμίως σε ένα βαθμό τις αγορές και δημιουργεί πληθωριστικές πιέσεις, οι εκτιμητές σημειώνουν ότι, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι αγορές ακινήτων λειτουργούν ως επί το πλείστον κανονικά παρουσιάζοντας ικανοποιητική δραστηριότητα, με αρκετές συναλλαγές να πραγματοποιούνται οι οποίες οδηγούν σε επαρκή όγκο συγκριτικών στοιχείων και κατά συνέπεια συμβάλλουν στην στήριξη των αποφάσεών τους ως προς τη διαμόρφωση απόψεων για την αξία των ακινήτων. Το κόστος του κρατικού δανεισμού της χώρας βελτιώνεται αλλά ακόμη παραμένει υψηλότερο των άλλων οικονομιών της Ευρώπης. Οι Ελληνικές τράπεζες έχουν επιλύσει σημαντικά θέματα σε σχέση με μη εξυπηρετούμενα δάνεια (NPLs) τα οποία μέχρι πρότινος δημιουργούσαν σημαντικά θέματα διαχείρισης και πιθανών κινδύνων. Αναγνωρίζοντας το ενδεχόμενο οι συνθήκες της αγοράς να κινούνται ταχέως ως αντίδραση στις αλλαγές εξαιτίας των γεωπολιτικών κινδύνων που προκύπτουν από τη σύγκρουση στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή μαζί με τις διακοπές εφοδιασμού, την ενεργειακή κρίση και τις πληθωριστικές πιέσεις, επισημαίνεται η σημασία της ημερομηνίας εκτίμησης.

2.5.4 Ουσιώδεις Λογιστικές Πολιτικές, Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες

2.5.4.1 Ουσιώδεις Λογιστικές πολιτικές

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν και ακολουθήθηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει των ακόλουθων ουσιωδών λογιστικών πολιτικών.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους η οποία εξετάζεται κάθε εξάμηνο.

Σε περίπτωση ιδιοχρησιμοποίησης, το επενδυτικό ακίνητο αποαναγνωρίζεται και μεταφέρεται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία την ημερομηνία μεταφοράς. Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16.

Τα επενδυτικά ακίνητα αποαναγνωρίζονται είτε κατά τη διάθεσή τους (δηλαδή κατά την ημερομηνία κατά την οποία ο αποδέκτης αποκτά τον έλεγχο του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό του χρόνου εκπλήρωσης υποχρέωσης εκτέλεσης στο ΔΠΧΑ 15) είτε όταν αποσύρεται οριστικά από τη χρήση και δεν αναμένεται μελλοντικό οικονομικό όφελος από τη διάθεσή του. Η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την περίοδο διαγραφής. Κατά τον καθορισμό του ποσού του ανταλλάγματος που πρέπει να συμπεριληφθεί στο κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διαγραφή επενδυτικών ακινήτων, η Εταιρεία εξετάζει τα αποτελέσματα του μεταβλητού ανταλλάγματος, την ύπαρξη σημαντικής συνιστώσας χρηματοδότησης, το μη χρηματικό αντάλλαγμα και το αντάλλαγμα που καταβάλλεται στον αγοραστή (εάν υπάρχει) σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον καθορισμό της τιμής συναλλαγής στο ΔΠΧΑ 15.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Τα έσοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Η λογιστική αξία που αναγνωρίζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας αντικατοπτρίζει τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Κάθε κέρδος ή ζημία που προκύπτει από μεταβολή στην εύλογη αξία της επένδυσης, συνιστά αποτέλεσμα και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως της χρήσης στην οποία προκύπτει.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση ακολουθούν τη λογιστική πολιτική των επενδυτικών ακινήτων. Το IAS 40 Επενδύσεις σε ακίνητα δεν απαιτεί τα κέρδη/ζημίες αποτίμησης των ολοκληρωμένων επενδυτικών ακινήτων να γνωστοποιούνται χωριστά από εκείνα των υπό ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων.

Κυκλοφορούντα / Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού: ταξινόμηση

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης με βάση την ταξινόμηση σε κυκλοφορούντα / μη κυκλοφορούντα.

Ένα περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται στην κατηγορία κυκλοφορούν όταν:

- Αναμένεται να υλοποιηθεί ή έχει προβλεφθεί να πωληθεί ή να καταναλωθεί εντός της επόμενης χρήσης λειτουργίας
- Διατηρείται κυρίως για σκοπούς εμπορικούς
- Αναμένεται να υλοποιηθεί μέσα σε δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς ή είναι Ταμειακά διαθέσιμα ή ισοδύναμα μετρητών, εκτός εάν έχουν αποκλεισθεί από την ανταλλαγή ή τη χρήση τους για να διακανονίσουν μια υποχρέωση για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Όλα τα άλλα περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα.

Μια υποχρέωση είναι τρέχουσα όταν:

- Αναμένεται να τακτοποιηθεί εντός της επόμενης χρήσης λειτουργίας
- Διατηρείται κυρίως για σκοπούς εμπορικούς
- Διευκρινίζεται ότι θα διακανονιστεί μέσα σε δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχει κανένα άνευ όρων δικαίωμα να αναβάλει την επίλυση της υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την περίοδο αναφοράς.

Οι όροι της υποχρέωσης που θα μπορούσαν, κατά την επιλογή του αντισυμβαλλομένου, να οδηγήσουν σε διακανονισμό της με την έκδοση χρηματοοικονομικών προϊόντων δεν επηρεάζουν την ταξινόμησή της.

Η Εταιρεία ταξινομεί όλες τις λοιπές υποχρεώσεις ως μη κυκλοφορούντες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Χρηματοοικονομικά μέσα – αρχική αναγνώριση και επιμέτρηση

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων:

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Fair Value through Profit and Loss – FVPL), του κόστους συναλλαγής. Οι χρεωστικοί τίτλοι επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (Fair Value through Other Comprehensive Income – FVOCI). Τα κριτήρια ταξινόμησης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι δύο: α) το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που εφαρμόζει η Εταιρεία και β) το κατά πόσον οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν «αποκλειστικές πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ονομαστικού ποσού του κεφαλαίου που δεν έχει εξοφληθεί (το «κριτήριο SPPI – Solely Payments for Principal and Interest»).

Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των πιστωτικών ζημιών ECL. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζει ένα ποσοστό ζημιών που βασίζεται στην ECL σε όλη τη διάρκεια της ζωής σε κάθε περίοδο αναφοράς. Η Εταιρεία έχει καταρτίσει πίνακα προβλέψεων που βασίζεται στην ιστορική εμπειρία των πιστωτικών ζημιών,

προσαρμοσμένη με μελλοντικούς παράγοντες κατάλληλους για τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και ύστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος μείον τις προβλέψεις για απομείωση, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Αναλυτικότερα, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση υπολογίζοντας τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για ολόκληρη τη ζωή τους. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την εμπειρία του παρελθόντος για να προσδιορίσει τον κίνδυνο αθέτησης πληρωμών καθώς και τις πληροφορίες για το μέλλον στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς σχετικά με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο, αλλά αναγνωρίζει ένα ποσοστό ζημιών που βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε όλη τη διάρκεια της ζωής σε κάθε περίοδο αναφοράς. Η Εταιρεία έχει καταρτίσει πίνακα προβλέψεων που βασίζεται στην ιστορική εμπειρία των πιστωτικών ζημιών, προσαρμοσμένη με μελλοντικούς παράγοντες κατάλληλους για τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Επιπρόσθετα, κατ' εκτίμηση της Διοίκησης της εταιρείας, ενώ ο κίνδυνος μπορεί να αυξάνεται στην περίπτωση ύπαρξης μικρού αριθμού μισθωτών, γεωγραφικής συγκέντρωσης των ακινήτων ή περιορισμένου είδους επενδυτικών ακινήτων, τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου της εταιρείας (ακίνητο μεγάλης επιφάνειας, το οποίο φιλοξενεί τις μεγαλύτερες εταιρείες λιανικής και ειδών που απευθύνονται στο μέσο νοικοκυριό), των μισθωτών και η εφαρμογή πολιτικών ελέγχων πιστοληπτικής ικανότητας και συναλλακτικής συμπεριφοράς νέων μισθωτών, με απαρένγκλιτη εφαρμογή όρων διασφαλίσεων των απαιτήσεων μέσω των μισθωτικών συμβάσεων (όπως χρηματικές εγγυήσεις και εγγυητικές επιστολές) καθώς και η εφαρμογή πολιτικών παρακολούθησης των υπολοίπων πελατών και επικοινωνίας για την ανάκτηση τυχόν απαιτήσεων, θωρακίζουν την εταιρεία έναντι επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων.

Όταν υπάρχει ένδειξη για απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια, λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

Μετοχικό κεφάλαιο

Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του αποθεματικού υπέρ το άρτιο. Το κόστος κτήσεως των ιδίων μετοχών μειωμένο με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένα με τα τυχόντα άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι τόκοι και τα συναφή έξοδα δανείων που ελήφθησαν για την αγορά ή κατασκευή παγίου κεφαλαιοποιούνται. Από την έναρξη της παραγωγικής λειτουργίας των παγίων και μετά, οι τόκοι του δανείου βαρύνουν τα αποτελέσματα της εταιρείας. Σε περίπτωση λήψης δανείου για κατασκευή παγίου σύμφωνα και με τη Δανειακή Σύμβαση θα συνδέεται η Σύμβαση του δανείου με το εν λόγω πάγιο. Σε διαφορετική περίπτωση, για τον προσδιορισμό του μέρους του δανείου που αφορά το συγκεκριμένο πάγιο θα πρέπει να εφαρμοστεί μέθοδος προσδιορισμού της αναλογίας των τόκων που κεφαλαιοποιούνται και αυτών που θα επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της εταιρείας. Σε περίπτωση εσόδων που έχουν προκύψει από επένδυση μέρους του δανείου που έχει ληφθεί για την κατασκευή ενός παγίου, τα εν λόγω έσοδα μειώνουν τους προς κεφαλαιοποίηση τόκους.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου εφόσον γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή στο σύνολό τους, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

Φόρος ακίνητης περιουσίας

Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροής πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι πιθανή.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα αποτιμώνται στην εύλογη αξία της παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας και εκπτώσεις. Τα ενδοομικά έσοδα απαλείφονται.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- *Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις:* Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από μεταβλητά μισθώματα καταχωρούνται στην χρήση την οποία αφορούν.
- *Παροχή υπηρεσιών:* Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών συμπεριλαμβάνουν τα έσοδα από είσπραξη κοινοχρήστων και λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.
- *Κόστος δανεισμού:* Τα κόστη αναδοχής, τα νομικά και τα λοιπά άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται, σχετικά με την έκδοση μακροπρόθεσμων δανείων, αναμορφώνουν το ποσό των δανείων αυτών και καταχωρούνται στα αποτελέσματα, με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου κατά τη διάρκεια της σύμβασης του δανείου. Το κόστος δανεισμού αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο που πραγματοποιείται εκτός από την περίπτωση που η Εταιρεία κεφαλαιοποιεί κόστος δανεισμού σύμφωνα με το ΔΛΠ 23.

Από - αναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (ή κατά περίπτωση το μέρος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή το μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού) από - αναγνωρίζονται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όπου η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Η συνεχιζόμενη συμμετοχή η οποία έχει τη μορφή εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου στοιχείου αποτιμάται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του αρχικού υπολοίπου του στοιχείου ενεργητικού και του μέγιστου ποσού που μπορεί η Εταιρεία να κληθεί να καταβάλλει.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού από - αναγνωρίζονται όταν η υποχρέωση διακόπτεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή

αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από - αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει στα υπόλοιπα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

2.5.4.2 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία η Εταιρεία έχει υιοθετήσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2024

- ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (Τροποποιήσεις)
- ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (Τροποποιήσεις)

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

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις: Υποχρέωση Μίσθωσης σε μία Πώληση και Επαναμίσθωση» (τροποποιήσεις)**

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

- **ΔΛΠ 1 «Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες» (τροποποιήσεις)**

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

- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών ροών» και στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Ρυθμίσεις Χρηματοδότησης Προμηθευτή (τροποποιήσεις)**

Τον Μάιο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις ("Supplier Finance Arrangements"), οι οποίες τροποποίησαν το ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και το ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις». Με τις νέες τροποποιήσεις απαιτείται από μια οικονομική οντότητα να παρέχει επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τις ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή. Οι εν λόγω γνωστοποιήσεις έχουν ως σκοπό να βοηθήσουν τους χρήστες

των οικονομικών καταστάσεων α) να αξιολογήσουν τον τρόπο που οι ρυθμίσεις χρηματοδότησης προμηθευτή επηρεάζουν τις υποχρεώσεις και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας, και β) να κατανοήσουν την επίδραση των ρυθμίσεων χρηματοδότησης προμηθευτή στους κινδύνους ρευστότητας και πώς θα μπορούσε να επηρεαστεί η οικονομική οντότητα εάν τα εν λόγω χρηματοοικονομικά εργαλεία δεν είναι πλέον διαθέσιμα. Οι τροποποιήσεις στο IAS 7 και το IFRS 7 ισχύουν για τη λογιστική περίοδο από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2024.

Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

- **ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (τροποποιήσεις)**

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

- **ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (τροποποιήσεις)**

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστος δανεισμού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11**

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

- **ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (τροποποιήσεις)**

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι

εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»**

Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του / της Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»**

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

2.5.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

Εύλογη αξία 01.01.2023	56.162.000,00
Προσθήκες περιόδου	452.659,67
Μεταβολή εύλογης αξίας 2023	5.047.750,62
Υπόλοιπο 31.12.2023	61.662.410,29
Προσθήκες περιόδου	65.650,00
Μεταβολή εύλογης αξίας 2024	612.218,27
Μειώσεις περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2024	62.340.278,56

Η αξία του ακινήτου της εταιρείας την 01.01.2023, την 31.12.2023 και 31.12.2024 βάσει εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή, «CBRE», ήταν Ευρώ 56.162.000,00 Ευρώ 61.662.410,29 και Ευρώ 62.340.278,56 αντίστοιχα. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας κατά την 31/12/2024 διενεργήθηκε τον Φεβρουάριο του 2025 από πιστοποιημένους εκτιμητές, ήτοι της εταιρείας "CBRE" σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν το εμπορικό κέντρο Florida 1 στην Πυλαία Θεσσαλονίκης, ένα από τα μεγαλύτερα εμπορικά πάρκα στην Ελλάδα το οποίο εκτείνεται σε 100 στρέμματα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η τελευταία αποτίμηση πραγματοποιήθηκε στις 3.1.2025 με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2024. Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία ανεξάρτητων εκτιμητών «CBRE» και το προκύπτον κέρδος από την εν λόγω εκτίμηση απεικονίζεται στην κατάσταση των συνολικών εσόδων της τρέχουσας χρήσης. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία προέκυψε κέρδος ποσού Ευρώ 612.218,27 το 2024 (Ευρώ 5.047.750,62 το 2023).

Για το σκοπό της συγκεκριμένης εκτίμησης και δεδομένων των χαρακτηριστικών του ακινήτου εφαρμόστηκαν και στη συνέχεια σταθμίστηκαν με συντελεστές 80%/20% οι μέθοδοι Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (υπό τη μορφή των προεξοφλούμενων ταμειακών ροών) και η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων. Το προεξοφλητικό επιτόκιο καθορίστηκε σε 9,5% (2023: 9,5%) και ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης στη λήξη της περιόδου σε 7,5% (2023: 7,5%).

Εάν κατά την 31.12.2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 1.550.432,00 χιλ. χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 1.620.933,00 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31.12.2024, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση ποσού ευρώ 1.456.793,00 χαμηλότερη ή ποσού ευρώ 1.664.907,00 υψηλότερη.

2.5.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Ο λογαριασμός αναλύεται ως κατωτέρω:

Αξία κτήσεως	Λοιπά άυλα
Υπόλοιπο 01.01.2023	2.934,95
Προσθήκες περιόδου	0,00
Μειώσεις περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	2.934,95
Προσθήκες περιόδου	0,00
Μειώσεις περιόδου	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2024	2.934,95
Σωρευμένες αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 01.01.2023	2.634,54
Αποσβέσεις περιόδου	117,36
Μειώσεις αποσβέσεων	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2023	2.751,90
Αποσβέσεις περιόδου	117,36
Μειώσεις αποσβέσεων	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2024	2.869,26
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2023	183,05
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2024	65,69

2.5.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αναλύεται ως κατωτέρω:

	31.12.2024	31.12.2023
Εγγύηση σε εταιρεία ύδρευσης	1.342,88	1.342,88
Σύνολο	1.342,88	1.342,88

2.5.8 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός αναλύεται ως κατωτέρω:

	31.12.2024	31.12.2023
Απαιτήσεις από μισθωτές - ενοίκια	9.347,44	637.019,07
Απαιτήσεις από μισθωτές - κοινόχρηστα	10.802,18	51.399,32
Προπληρωμένα έξοδα	35.300,12	34.524,95
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	441.252,89	30.145,31
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες οντότητες	11.408,52	17.126,88
Σύνολο	508.111,15	770.215,53

Η αύξηση στα έσοδα χρήσης εισπρακτέα προκύπτει από πρόβλεψη εσόδων ενοικίων και κοινοχρήστων χρήσης 2024 που τιμολογήθηκαν τον Ιανουάριο του 2025 σε αντίθεση με το 2023 που τιμολογήθηκαν ως επί το πλείστον εντός 2023

2.5.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Ο λογαριασμός αφορά κατά κύριο λόγο καταθέσεις όψεως και αναλύεται ως:

	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	444,16	637,16
Καταθέσεις όψεως	4.993.277,83	2.101.081,32
Σύνολο	4.993.721,99	2.101.718,48

Οι καταθέσεις όψεως τηρούνται στην τράπεζα Eurobank.

2.5.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
3.817.098 ονομαστικές μετοχές αξίας 2,93€	11.184.097,14	11.184.097,14
	11.184.097,14	11.184.097,14

2.5.11 Λοιπά αποθεματικά

Ο λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	24.127.493,25	24.127.493,25
Τακτικό αποθεματικό	271.963,08	271.963,08
Αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	99.539,36	99.539,36
Σύνολο	24.498.995,69	24.498.995,69

2.5.12 Δάνεια

Ο λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο κεφαλαίου δανείου	15.220.931,27	15.600.000,79
	15.220.931,27	15.600.000,79

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Πληρωτέο σε 12 μήνες	568.604,28	379.069,52
Πληρωτέο από 1 έως 5 έτη	14.652.326,99	3.032.556,16
Πληρωτέο μετά από 5 έτη	0,00	12.188.375,11
	15.220.931,27	15.600.000,79
Υπόλοιπο έναρξης	15.600.000,79	16.453.476,31
Αποπληρωμές χρήσης	-379.069,52	-853.475,52
Τόκοι δανείου έξοδο χρήσης	982.106,80	1.101.124,60
Διαφορά μεταβατικού λογαριασμού τόκων έναρξη και λήξη περιόδου	7.876,63	-3.669,94
Πληρωθέντες τόκοι	-989.983,43	-1.097.454,66
Υπόλοιπο λήξης	15.220.931,27	15.600.000,79

Το ανωτέρω δάνειο είναι ομολογιακό και ομολογιούχος είναι η μητρική εταιρεία Trade Estates ΑΕΕΑΠ. Το πρόγραμμα εκδόσεως ποσού 18.953.476€ υπογράφηκε στις 22 Σεπτεμβρίου 2022 και βάσει των όρων αποπληρωμής τελευταία δόση οφείλεται το Σεπτέμβριο του 2029. Το επιτόκιο του δανείου έχει οριστεί σε Euribor πλέον 2,5%. Οι λεπτομέρειες περιγράφονται στο πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου της 22 Σεπτεμβρίου 2022.

2.5.13 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις από μισθωτές και αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Εγγυήσεις από μισθωτές εμπορικού κέντρου	634.495,94	654.641,45
Σύνολο	634.495,94	654.641,45

2.5.14 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ο λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Προμηθευτές	40.937,63	74.547,80
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	211,06	8.037,16
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	32.692,17	45.108,43
Φόροι τέλη πλην φόρου ΑΕΕΑΠ	93.227,79	200.741,47
Πιστωτικά υπόλοιπα πελατών	764,38	3.630,06
Σύνολο	167.833,03	332.064,92

Οι φόροι τέλη πλην φόρου ΑΕΕΑΠ αφορούν κατά βάση ΦΠΑ.

2.5.15 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία, ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, φορολογείται σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν.2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0.375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Επομένως, για την Εταιρεία δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Φόρος Ενεργητικού ΑΕΕΑΠ	161.997,40	159.476,08
Προκαταβολή φόρου και παρακρατούμενοι	-	-61.340,62
	<u>161.997,40</u>	<u>98.135,46</u>

Και ο φόρος που έχει επιβαρύνει την κατάσταση αποτελεσμάτων αναλύεται κατωτέρω στη σημείωση 2.5.20

2.5.16 Πωλήσεις

Ο λογαριασμός αναλύεται ως:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Έσοδα από ενοίκια	5.068.317,94	4.703.413,86
Έσοδα από τιμολόγηση κοινοχρήστων δαπανών	338.160,14	302.863,32
	<u>5.406.478,08</u>	<u>5.006.277,18</u>

2.5.17 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	141.456,81	152.383,28
Επισκευές και συντηρήσεις	148.461,04	152.646,23
Ασφάλιστρα	48.754,50	46.025,59
Λοιπές παροχές τρίτων	1.889,00	1.438,72
Ενέργεια-ύδρευση	33.605,51	29.031,47
Καθαρισμός - φύλαξη	94.885,72	93.515,23
Λοιποί φόροι-τέλη	56.676,61	52.627,62
Φόρος ακίνητης περιουσίας	320.459,49	321.980,96
Λοιπά έξοδα	19.899,90	28.780,59
Αποσβέσεις	117,36	117,36
Σύνολο	<u>866.205,94</u>	<u>878.547,05</u>
Σύνολο κόστους πωλήσεων και διοίκησης	<u>866.205,94</u>	<u>878.547,05</u>

	2024	2023
Κόστος πωλήσεων	787.883,11	783.099,30
Έξοδα διοίκησης	78.322,83	95.447,75
Έξοδα διάθεσης	0,00	0,00
	866.205,94	878.547,05

2.5.18 Λοιπά έσοδα/ Λοιπά έξοδα

Οι λογαριασμοί αναλύονται ως εξής:

Λοιπά έσοδα:

	2024	2023
Έσοδο από εφάπαξ εξόφληση φόρων	-	4.680,67
Αποζημιώσεις ασφαλιστικών εταιρειών	-	222.069,85
Λοιπά έκτακτα έσοδα	-	12.783,20
	0,00	239.533,72

Η σημαντική μεταβολή σε σχέση με τη χρήση 2023 οφείλεται κυρίως στην ασφαλιστική αποζημίωση του 2023 ποσού Ευρώ 222.069,85 σε συνέχεια πυρκαγιάς σε κατάστημα του εμπορικού κέντρου.

Λοιπά έξοδα:

	2024	2023
Πρόστιμα ποινές και προσαυξήσεις	-	307,20
Λοιπά έκτακτα έξοδα	18.142,66	34.988,76
	18.142,66	35.295,96

2.5.19 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Ο λογαριασμός αναλύεται ως εξής:

	2024	2023
Τόκοι ομολογιακών δανείων	982.106,80	1.101.124,60
Λοιπά έξοδα τραπεζών	402,30	406,50
Σύνολο	982.509,10	1.101.531,10

2.5.20 Φόρος

Η ανάλυση του Φόρου της Κατάστασης Αποτελεσμάτων έχει ως εξής:

	2024	2023
Φόρος ΑΕΕΑΠ	344.603,63	281.622,44
	344.603,63	281.622,44

2.5.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας, θεωρούνται αυτά που ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24 «Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών». Η Εταιρεία αποτελεί μέλος του Ομίλου Trade Estates από 18/2/2022 και έπειτα. Η Εταιρεία έχει εκδώσει ομολογιακό δάνειο με ομολογιούχο τη μητρική της Trade Estates ΑΕΕΑΠ.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2024 και 31.12.2023 αναλύονται ως εξής:

Χρήση 2024	Αγορές	Πωλήσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Trade estates ΑΕΕΑΠ - δάνειο και τόκοι	982.106,80	0,00	0,00	15.220.930,96
Trade estates ΑΕΕΑΠ - οφειλόμενα μερίσματα	0,00	0,00	0,00	0,00
Trade estates ΑΕΕΑΠ - δεδουλευμένοι τόκοι	0,00	0,00	0,00	17.832,17
Trade estates ΑΕΕΑΠ - ενοίκιο και υποχρέωση	1.200,00	0,00	0,00	3.992,38
House Market Α.Ε. - κοινόχρηστα και απαίτηση	0,00	1.770,00	11.445,46	0,00
House Market Α.Ε. - κοινόχρηστα και υποχρέωση	0,00	0,00	0,00	0,00
Fourlis Α.Ε. Συμμετοχών - υπηρεσίες	6.070,21	0,00	0,00	0,00
	989.377,01	1.770,00	11.445,46	15.242.755,51

Χρήση 2023	Αγορές	Πωλήσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Trade estates ΑΕΕΑΠ - δάνειο και τόκοι	1.101.124,60	0,00	0,00	15.600.000,48
Trade estates ΑΕΕΑΠ - οφειλόμενα μερίσματα	0,00	0,00	0,00	25.708,80
Trade estates ΑΕΕΑΠ - δεδουλευμένοι τόκοι	0,00	0,00	0,00	25.708,80
Trade estates ΑΕΕΑΠ - ενοίκιο και υποχρέωση	700,00	0,00	0,00	124,00
House Market Α.Ε. - κοινόχρηστα και απαίτηση	0,00	13.812,00	17.126,88	0,00
House Market Α.Ε. - κοινόχρηστα και υποχρέωση	6.381,58	0,00	0,00	7.913,16
Fourlis Α.Ε. Συμμετοχών - υπηρεσίες	1.306,00	0,00	0,00	0,00
	1.109.512,18	13.812,00	17.126,88	15.659.455,24

Δεν υπάρχουν αμοιβές ανώτατων διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, οι οποίες επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2024 και 2023.

2.5.22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Το 2020 ολοκληρώθηκε ο τακτικός φορολογικός έλεγχος από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2013 έως 2016.

Για τις χρήσεις από το 2016 – 2021, η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε λήψη φορολογικού πιστοποιητικού από ορκωτό ελεγκτή.

Για τις χρήσεις 2022-2023 η εταιρεία έχει υπαχθεί στον έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης από την ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ ΕΛΛΑΣ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε και η σχετικές εκθέσεις φορολογικής συμμόρφωσης χορηγήθηκαν με συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη.

Κατά τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2024 της εταιρείας, βρίσκεται σε εξέλιξη ο φορολογικός έλεγχος από την ελεγκτική εταιρεία Grant Thornton Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. και αναμένεται να ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων.

Την 31.12.2024 παραγράφηκαν οι χρήσεις έως την 31.12.2018 σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρ. 36 του Ν. 4174/2013, με τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία για παράταση του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Οι χρήσεις 2019 έως και 2024 είναι ανέλεγκτες από τις φορολογικές αρχές και επομένως η φορολογική υποχρέωση για τις χρήσεις αυτές δεν έχει καταστεί οριστική. Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Η Εταιρεία εκτιμά ότι τυχόν φόροι και προσαυξήσεις που μπορεί

να προκύψουν από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

Έχει παρασχεθεί από την Εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ εγγύηση προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών υπέρ της μητρικής TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ για εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων, ποσού ευρώ 66,271 χιλ.

Η Εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ, προς εξασφάλιση υποχρεώσεων που απορρέουν από εκδοθέν ομολογιακό δάνειο για το οποίο έχουν παράσχει εταιρική εγγύηση, έχουν συστήσει ενέχυρα πρώτης τάξης προς τον εκπρόσωπο των ομολογιούχων δανειστών, επί των απαιτήσεων που απορρέουν από συγκεκριμένους τραπεζικούς λογαριασμούς και επί των μισθωτικών συμβάσεων που έχουν συμβληθεί ως εκμισθώτριες.

Επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού ευρώ 91 εκ. η οποία εγγράφηκε δυνάμει της υπ' αριθμ. 3486Σ/2022 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, υπέρ της Eurobank, ως Εκπροσώπου των Ομολογιούχων, για λογαριασμό και προς όφελος των Ομολογιούχων.

2.5.23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31/12/2024 που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρείς εκτός του κάτωθι:

Βρίσκεται σε εξέλιξη η συγχώνευση με απορρόφηση της εταιρείας με την επωνυμία «ΚΤΗΜΑΤΟΔΟΜΗ ΜΑΕ» («Απορροφούμενη») από την μητρική εταιρεία «TRADE ESTATES ΑΕΕΑΠ» , βάσει της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της «απορροφούμενης» με ημερομηνία 18.11.2024. Η συγχώνευση με απορρόφηση θα γίνει κατ' εφαρμογή των άρθρων 35, 7-21 του Ν. 4601/2019, των άρθρων 47-59 του Ν. 5162/2024, καθώς και των οικείων διατάξεων του Ν. 4548/2018 και Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν. Ως ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού αποφασίστηκε η 31η.12.2024. Προς την εκπλήρωση της ως άνω εταιρικής πράξης, συνετάχθη το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με ημερομηνία 30.06.2025, το οποίο από κοινού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Απορροφούμενης, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφούμενης στη συνεδρίαση της με ημερομηνία 30.06.2025 και την 18η.7.2025 καταχωρίστηκε και δημοσιεύθηκε αυτό στη μερίδα των εταιρείας στο ΓΕΜΗ. Η ολοκλήρωση της Συγχώνευσης τελεί υπό την αίρεση της λήψης όλων των απαραίτητων εγκρίσεων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας στις 03/09/2025 και υπογράφονται από τους κατωτέρω:

Μαρούσι, 03/09/2025

**Ο Πρόεδρος και Διευθύνων
Σύμβουλος**

Το μέλος

Ο Λογιστής

**Σκύρλας Ανδρέας
ΑΔΤ: ΑΕ023533**

**Τριανταφυλλίδης Ευτύχιος
ΑΔΤ: ΑΒ 510817**

**Σταύρος Κατσίκης
Αρ. Αδείας Α Τάξης 0052114
Q.A.S. Management
Consultants A.E.
Αρ. Αδείας 959**