



**APE COMMERCIAL PROPERTY**  
**ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ**  
**ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**  
**ΤΗΣ 31<sup>ΗΣ</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024**  
**(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)**

**ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2025**

| <b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ</b>                                                                 | σελίδα |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <u>Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρείας</u> |        |
| <u>Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2024</u>                                     | 1      |
| <u>Κατάσταση Αποτελεσμάτων</u>                                                              | 1      |
| <u>Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος</u>                                                    | 2      |
| <u>Ισολογισμός</u>                                                                          | 3      |
| <u>Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης</u>                                                    | 4      |
| <u>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</u>                                                             | 5      |
| <u>Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων</u>                                           | 6      |
| <u>1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία</u>                                              | 6      |
| <u>2. Ουσιαστικές Λογιστικές Πολιτικές</u>                                                  | 8      |
| <u>2.1 Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων</u>                                     | 8      |
| <u>2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων</u>                   | 9      |
| <u>2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα</u>                                                       | 12     |
| <u>2.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού</u>                      | 12     |
| <u>2.5 Χρηματοοικονομικά μέσα</u>                                                           | 13     |
| <u>2.6 Φόρος εισοδήματος</u>                                                                | 14     |
| <u>2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</u>                                                 | 14     |
| <u>2.8 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις</u>                | 14     |
| <u>2.9 Μισθώσεις</u>                                                                        | 15     |
| <u>2.10 Έσοδα</u>                                                                           | 16     |
| <u>2.11 Τόκοι έσοδα και έξοδα</u>                                                           | 16     |
| <u>2.12 Προσδιορισμός εύλογης αξίας</u>                                                     | 16     |
| <u>2.13 Ορισμός συνδεδεμένων μερών</u>                                                      | 16     |
| <u>2.14 Συγκριτικά στοιχεία</u>                                                             | 17     |
| <u>2.15 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψης αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας</u>          | 17     |
| <u>3. Έσοδα</u>                                                                             | 17     |
| <u>4. Έξοδα Διοίκησης</u>                                                                   | 17     |
| <u>5. Φόρος εισοδήματος</u>                                                                 | 17     |
| <u>6. Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή</u>                                                         | 19     |
| <u>7. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα</u>                                               | 19     |
| <u>8. Λοιπές απαιτήσεις</u>                                                                 | 20     |
| <u>9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</u>                                                  | 21     |
| <u>10. Καθαρή θέση</u>                                                                      | 21     |
| <u>11. Λοιπές υποχρεώσεις</u>                                                               | 22     |
| <u>12. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων</u>                                           | 22     |
| <u>13. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών</u>                                                    | 23     |
| <u>14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις</u>                                           | 23     |
| <u>15. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών</u>                                     | 24     |
| <u>16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού</u>                                     | 24     |
| <u>Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή</u>                                           |        |

**Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρείας**

**“ APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ” για τα πεπραγμένα της εικοστής (20<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την εικοστή (20<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.

### **Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 απετέλεσε την εικοστή (20<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας. Το κέρδος μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 367.983 ευρώ, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 6.399.941 ευρώ.

### **Απαίτηση από ΕΛ.ΠΕ Α.Ε. (σήμερα Helleniq Energy A.E.)**

Την 24-11-2017 έγινε πώληση και μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών που κατείχε η Εταιρεία στην ΕΛ.Π.ΕΤ-ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ («ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΝΙΚΗ») προς την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έναντι συνολικού τιμήματος € 21,4 εκατ. Εκ του τιμήματος αυτού ποσό € 16,0 εκατ. εισπράχθηκε στις 10-1-2018 ενώ το υπόλοιπο € 5,4 εκατ. αποτελούσε αναβαλλόμενο τίμημα το οποίο η Εταιρεία αποτιμούσε στην τρέχουσα αξία. Βασική μεταβλητή της εν λόγω αποτίμησης ήταν η έκβαση δικαστικής διενέξεως για απαίτηση της «ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΝΙΚΗ» έναντι της Δημοκρατίας στις Βόρειες Μακεδονίας (πρώην Γιουγκοσλαβικής Δημοκρατίας στις Μακεδονίας) όπως η εν λόγω απαίτηση περιγράφεται στη σύμβαση πωλήσεως.

Την 15.12.2022 εκδόθηκε η διαιτητική απόφαση επί της παραπάνω υπόθεσης ΕΛΠΕΤ Βαλκανική κατά της Δημοκρατίας Β. Μακεδονίας (ICC Case 24112/GR/PAR ELPET BALKINIKI S.A. vs The Republic of North Macedonia), σύμφωνα με την οποία επιδικάστηκε υπέρ της ΕΛΠΕΤ ποσό USD 21.478.797 πλέον τόκων από την 22/12/2015 έως την ημερομηνία πληρωμής.

Σύμφωνα με την από 24.11.2017 σύμβαση (ELPET Share Purchase Agreement) που έχει υπογραφεί μεταξύ της APE Commercial Property A.E. , της εταιρείας Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε. («ΕΛΠΕ»), της Τράπεζας Alpha Bank και της Τράπεζας Πειραιώς , τα ΕΛΠΕ οφείλουν να καταβάλουν στην APE Commercial ως αναβαλλόμενο τίμημα ποσό ίσο με το 37% του ποσού που επιδικάστηκε με την διαιτητική απόφαση, μείον έξοδα και φόρους. Το ποσό αυτό οφείλει να καταβληθεί το νωρίτερο από τα ακόλουθα διαστήματα: α) 30 ημέρες από την είσπραξη του επιδικασθέντος ποσού από την ΕΛΠΕΤ ή β) 12 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης της διαιτητικής απόφασης, η οποία με την από 08.12.2023 τροποποίηση της ανωτέρω από 24.11.2017 συμβάσης αγοραπωλησίας μετοχών επεκτάθηκε στους 24 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης της διαιτητικής απόφασης.

Το ανωτέρω δικαίωμα της APE υφίσταται ακόμα και στην περίπτωση που η ΕΛΠΕΤ δεν εισπράξει το σύνολο ή τμήμα του ποσού που επιδικάστηκε υπέρ αυτής, λόγω συμβιβασμού που τυχόν λάβει χώρα στο μέλλον μεταξύ της ΕΛΠΕΤ και της Δημοκρατίας της Β. Μακεδονίας.

Κατόπιν της έκδοσης της παραπάνω διαιτητικής απόφασης και με βάση όσα προβλέπονται στην από 24.11.2017 σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών, από την έκδοση της από 15.12.2022 διαιτητικής απόφασης στοιχειοθετείται δικαίωμα της APE

Commercial να εισπράξει ποσό ίσο με το 37% του ποσού που επιδικάσθηκε, δηλαδή. (USD 21.478.797 πλέον τόκων μείον εξόδων και φόρων , όπως προσδιορίζονται στην από 24.11.2017 σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών)X 37% .

Για τη χρήση 2024 το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ευρώ **6.248.201 (2023:5.764.910)**. Η εισπράξη του εν λόγω ποσού αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του πρώτου τριμήνου του 2026.

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

|                               | <b>31.12.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Αμοιβές τρίτων                | 19.464            | 17.737            |
| Φόροι τέλη                    | 6.056             | 3.229             |
| Διάφορα έξοδα                 | 432               | 367               |
| Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης | 1.324             | 1.342             |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>27.275</b>     | <b>22.675</b>     |

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2024 και 2023 έχουν ως εξής:

|                                                     |                  |        |                  |        |
|-----------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|--------|
| Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης<br>(ποσά σε €) | 31.12.2024       |        | 31.12.2023       |        |
| <u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>                       | <u>6.399.442</u> |        | <u>5.946.164</u> |        |
| Σύνολο ενεργητικού                                  | 6.399.941        | 99,99% | 5.947.953        | 99,97% |
| <u>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>                    | <u>499</u>       |        | <u>1.790</u>     |        |
| Σύνολο ενεργητικού                                  | 6.399.941        | 0,01%  | 5.947.953        | 0,03%  |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

|                           |                  |        |                  |        |
|---------------------------|------------------|--------|------------------|--------|
| <u>Σύνολο υποχρεώσεων</u> | <u>104.656</u>   |        | <u>20.651</u>    |        |
| Σύνολο παθητικού          | 6.399.941        | 1,64%  | 5.947.953        | 0,35%  |
| <u>Ίδια κεφάλαια</u>      | <u>6.295.285</u> |        | <u>5.927.302</u> |        |
| Σύνολο παθητικού          | 6.399.941        | 98,36% | 5.947.953        | 99,65% |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

|                           |                  |             |                  |            |
|---------------------------|------------------|-------------|------------------|------------|
| <u>Ίδια κεφάλαια</u>      | <u>6.295.285</u> |             | <u>5.927.302</u> |            |
| Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό | 499              | 1262339,03% | 1.790            | 331136,04% |

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησεως των αινητοποιήσεων της Εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια

#### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

### **Ακίνητα**

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2024 και 2023 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

### **Εργασιακά Ζητήματα**

Η Εταιρεία για το 2024 δεν απασχόλησε προσωπικό.

### **Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

Η Εταιρεία, όπως και ο Όμιλος της «Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών», είναι ευαίσθητη στα περιβαλλοντικά θέματα, παρακολουθεί τη νομοθεσία που σχετίζεται με αυτά και καταβάλλει κάθε προσπάθεια συμμόρφωσης με την εν λόγω νομοθεσία. Μέχρι σήμερα δεν έχει προκύψει κάποιο θέμα σχετικό με μη συμμόρφωση της Εταιρείας σε σχέση με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

### **Διαχείριση κινδύνων:**

Η Εταιρεία δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανομένων κινδύνων που την αφορούν, όπως είναι ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος, συνεργαζόμενη με τη Μονάδα Διαχειρίσεως Κινδύνων του Ομίλου Alpha Bank.

### **Πιστωτικός κίνδυνος:**

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Λοιπές Απαιτήσεις» τα υπόλοιπα του οποίου είναι σημαντικά καθώς και από τον λογαριασμό «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Οι «Λοιπές Απαιτήσεις» περιλαμβάνουν το ποσό που δικαιούται να εισπράξει η APE Commercial Property A.E. ("APE") από τη μεταβίβαση των συμμετοχών ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Αναφορά σχετικά με την εξέλιξη της εν λόγω υπόθεσης γίνεται στην ενότητα «Απαίτηση από ΕΛ.ΠΕ Α.Ε.» της παρούσας Εκθέσεως.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αφορούν σε καταθέσεις όψεως, οι οποίες είναι τοποθετημένες κατά το πλείστον στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και ένα μικρό μέρος σε πιστωτικά ιδρύματα εσωτερικού.

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως BB+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's.

### **Κίνδυνος ρευστότητας:**

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα στις Εταιρείες να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η εταιρεία παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2024.

### **Λογιστικές αρχές**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν

υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρίας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διεργασίες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

### **Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας τη μη διανομή μερίσματος.

### **Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές**

Η πορεία της Εταιρείας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται. Βασικός παράγοντας για τη μελλοντική δραστηριοποίηση της Εταιρείας θα είναι η είσπραξη σχετικά με την απαίτηση από την ΕΛΠΕΤ που εμφανίζεται στο ενεργητικό της Εταιρείας .

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 12 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 13 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2024 έως την 31η Δεκεμβρίου 2024 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 16 Δεκεμβρίου 2025

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου  
και Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το Μέλος

Μαριάννα Δ. Αντωνίου

Σαράντος Γ. Λαγωνίκας

Κατάσταση Αποτελεσμάτων της 31ης Δεκεμβρίου 2024  
(χρήση από 1η Ιανουαρίου 2024 έως 31η Δεκεμβρίου 2024)

|                                                                                               | σημ. | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Έσοδα Τόκων                                                                                   | 3    | 119.485        | 219.438        |
| <b>Σύνολο Εσόδων</b>                                                                          |      | <b>119.485</b> | <b>219.438</b> |
| Έξοδα Διοίκησης                                                                               | 4    | (27.275)       | (22.675)       |
| Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα                                                                |      | (158)          | (136)          |
| Συναλλαγματικές διαφορές                                                                      |      | 363.806        | (203.740)      |
| <b>Κέρδη/(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος</b>                                                |      | <b>455.858</b> | <b>(7.113)</b> |
| Φόρος εισοδήματος                                                                             | 5    | (87.876 )      | -              |
| <b>Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>                                         |      | <b>367.983</b> | <b>(7.113)</b> |
| Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή) | 6    | <b>0,0234</b>  | <b>-0,0005</b> |

Τα στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως αναπροσαρμόστηκαν χωρίς να μεταβληθούν τα καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος της Εταιρείας. Συγκεκριμένα έγινε ανάλυση των εσόδων της χρήσης 2023 σε έσοδα από τόκους και σε χρεωστικές συναλλαγματικές διαφορές χωρίς να μεταβληθούν τα καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος της Εταιρείας.

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 6-24) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.



**Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος της 31ης Δεκεμβρίου 2024**  
(χρήση από 1η Ιανουαρίου 2024 έως 31η Δεκεμβρίου 2024)

| Σημ.                                                                                     | (ποσά σε ευρώ)                    |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
|                                                                                          | Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως |                |
|                                                                                          | 31/12/2024                        | 31/12/2023     |
| <b>Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>                                           | <b>367.983 €</b>                  | <b>(7.113)</b> |
| Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση | -                                 | -              |
| <b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος</b>                             | <b>367.983 €</b>                  | <b>(7.113)</b> |

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 6-24) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

|                                              | Σημείωση | 31.12.2024       | (ποσά σε ευρώ)<br>31.12.2023 |
|----------------------------------------------|----------|------------------|------------------------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                            |          |                  |                              |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>             |          |                  |                              |
| Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα          | 7        | 499              | 1.790                        |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>  |          | <b>499</b>       | <b>1.790</b>                 |
| <b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>                |          |                  |                              |
| Λοιπές απαιτήσεις                            | 8        | 6.248.201        | 5.764.910                    |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα             | 9        | 151.241          | 181.254                      |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>     |          | <b>6.399.442</b> | <b>5.946.164</b>             |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>                    |          | <b>6.399.941</b> | <b>5.947.954</b>             |
| <b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>                           |          |                  |                              |
| Μετοχικό κεφάλαιο                            | 10       | 6.125.145        | 6.125.145                    |
| Αποτελέσματα εις νέον                        | 10       | 170.140          | (197.843)                    |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>                 |          | <b>6.295.285</b> | <b>5.927.302</b>             |
| <b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>                           |          |                  |                              |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>            |          |                  |                              |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                    |          | 105              | 621                          |
| <b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>     |          | <b>105</b>       | <b>621</b>                   |
| <b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>            |          |                  |                              |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                    |          | 410              | 1.298                        |
| Λοιπές υποχρεώσεις                           | 11       | 104.142          | 18.732                       |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>     |          | <b>104.552</b>   | <b>20.030</b>                |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                    |          | <b>104.656</b>   | <b>20.651</b>                |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b> |          | <b>6.399.941</b> | <b>5.947.954</b>             |

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 6-24) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσης

|                                                         | Μετοχικό<br>κεφάλαιο | Αποτελέσματα<br>εις νέον | (ποσά σε ευρώ)<br>Σύνολο καθαρής<br>θέσεως |
|---------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------------------|
| Υπόλοιπο 1.1.2023                                       | 6.125.145            | (190.729 )               | 5.934.415                                  |
| Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο<br>εισοδήματος | --                   | (7.113 )                 | (7.113 )                                   |
| Υπόλοιπο 31.12.2023                                     | <u>6.125.145</u>     | <u>(197.843 )</u>        | <u>5.927.302</u>                           |
| Υπόλοιπο 1.1.2024                                       | <u>6.125.145</u>     | <u>(197.843 )</u>        | <u>5.927.302</u>                           |
| Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο<br>εισοδήματος | --                   | 367.983                  | 367.983                                    |
| Υπόλοιπο 31.12.2024                                     | <u>6.125.145</u>     | <u>170.140</u>           | <u>6.295.285</u>                           |
|                                                         | <u>6.125.145</u>     | <u>170.140</u>           | <u>6.295.285</u>                           |

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 6-24) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

|                                      |                                                                                                                           | (ποσά σε<br>ευρώ)                 |                 |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|                                      |                                                                                                                           | Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως |                 |
| Σημ.                                 |                                                                                                                           | 31.12.2024                        | 31.12.2023      |
| <b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>   |                                                                                                                           |                                   |                 |
|                                      | Κέρδη/(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος                                                                                   | 455.858 €                         | (7.113)         |
|                                      | Πλέον/(μείον) προσαρμογές για :                                                                                           |                                   |                 |
|                                      | Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης                                                                                             | 7 1.324 €                         | 1.342 €         |
|                                      | Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα                                                                                         | 158 €                             | 136 €           |
|                                      | <b>Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης</b>                                                     | <b>457.340 €</b>                  | <b>(5.635)</b>  |
|                                      | Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες: |                                   |                 |
|                                      | Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων                                                                                              | 8 (483.364)                       | (15.698)        |
|                                      | (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)                                                                             | (2.551)                           | (222)           |
|                                      | Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα                                                                            | (119)                             | (79)            |
|                                      | <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους</b>                                             | <b>(486.034)</b>                  | <b>(15.998)</b> |
|                                      | Καταβλημένοι φόροι                                                                                                        | -                                 | -               |
|                                      | <b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από Καθαρές ταμειακές ροές από συνεχιζόμενες λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>             | <b>(28.693)</b>                   | <b>(21.633)</b> |
| <b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b> |                                                                                                                           |                                   |                 |
|                                      | Πληρωμές μισθωμάτων                                                                                                       | (1.320)                           | (1.273)         |
|                                      | <b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>                                                    | <b>(1.320)</b>                    | <b>(1.273)</b>  |
|                                      | <b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) + (β) + (γ)</b>                              | <b>(30.013)</b>                   | <b>(22.907)</b> |
|                                      | <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως</b>                                                                   | <b>9 181.254</b>                  | <b>204.161</b>  |
|                                      | <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως</b>                                                                     | <b>9 151.241</b>                  | <b>181.254</b>  |

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 6-24) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2024

## 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία «APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο “APE COMMERCIAL PROPERTY A.E.”, ιδρύθηκε το 2005 και εδρεύει στην Αθήνα, επί στις οδού Πανεπιστημίου 43. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 58599/01/Β/05/192. Η διάρκεια της έχει οριστεί για 50 έτη, ήτοι μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2055.

Ο σκοπός στις Εταιρείας, σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

- α) Η απόκτηση, εκμετάλλευση, οικοδόμηση, διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και ανάπτυξη πάσης φύσεως ακινήτων.
- β) Η ανέγερση οικοδομών εργολαβικώς ή με αντιπαροχή.
- γ) Η απόκτηση οικοπέδων και λοιπών ακινήτων, είτε στις οικοδόμηση, είτε στις επισκευή ή αναπαλαίωση, καθώς και η μεταπώληση αυτών.
- δ) Η καθ' οιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ακινήτων και εν γένει κτηματικών συναλλαγών.
- ε) Η διαμεσολάβηση σε εκμετάλλευση ακινήτων με προμήθεια.
- ς) Η εκπόνηση συναφών αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών και πολεοδομικών μελετών.
- η) Η αντιπροσώπευση και η συνεργασία με ημεδαπούς και αλλοδαπούς οίκους συναφών σκοπών.
- θ) Η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων.
- ι) Η παροχή υπηρεσιών συμβούλου επιχειρήσεων ακίνητης περιουσίας, ως και κάθε συναφούς με αυτήν δραστηριότητας.
- κ) Η ανέγερση και εκμετάλλευση τουριστικών μονάδων.
- λ) Η άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών επιχειρήσεων εσωτερικού και εξωτερικού.
- μ) Η παροχή εν γένει συμβουλευτικών υπηρεσιών, υπηρεσιών διοίκησης και διαχείρισης επιχειρήσεων, ως και υποστηρικτικών υπηρεσιών στις τρίτα φυσικά ή /και νομικά πρόσωπα, σε οποιοδήποτε τομέα στις οικονομικής ζωής.
- ν) Η απόκτηση, διαχείριση και διάθεση μετοχών και εν γένει μετοχικών δικαιωμάτων, εταιρικών μεριδίων ή τίτλων εταιριών οποιασδήποτε μορφής και οικονομικής δραστηριότητας.

Η Εταιρεία αποτελεί κοινοπραξία των Εταιριών ALPHA BANK A.E. και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ A.E. ενώ τα ποσοστά συμμετοχής των εταιριών αυτών στην APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ A.E. κατά την 31.12.2023 διαμορφώνονται ως εξής : ALPHA BANK A.E. 72,20% και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ A.E. 27,80%.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Alpha Bank A.E. και της μητρικής της “ALPHA Services and Holdings” και της Τράπεζας Πειραιώς και της μητρικής της Πειραιώς Financial Holdings A.E.» στις οποίες αποτιμώνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Σε συνέχεια ολοκλήρωσης της συγχώνευσης με απορρόφηση της Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών από την Alpha Τράπεζα στις 27.6.2025 η εταιρεία από την ημερομηνία αυτή και μετέπειτα θα περιλαμβάνεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου της Alpha Bank

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου**

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Αντωνίου Μαριάννα     | Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος |
| Καμπαδέλλης Γεώργιος  | Αντιπρόεδρος                     |
| Αδαμόπουλος Σταύρος   | Μέλος                            |
| Σταμπολίτη Αρχοντούλα | Μέλος                            |
| Συρράκος Αθανάσιος    | Μέλος                            |
| Λαγωνίκας Σαράντος    | Μέλος                            |

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 7<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2030

|                                           |                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Εποπτεύουσα αρχή:</b>                  | Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση<br>Αναπτύξεως |
| <b>Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών:</b> | 58599/01/B/05/192                                  |
| <b>Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ</b>                     | 006300901000                                       |
| <b>Αριθμός φορολογικού μητρώου:</b>       | 999080420                                          |

Το Διοικητικό Συμβούλιο στις Εταιρείας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της εικοστής (20<sup>ης</sup>) Εταιρικής χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, στην συνεδρίασή του της 16<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025.

## 2. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

### 2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2024 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2023 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2024 όπως αναλυτικά αναφέρονται στη σημείωση 2.2

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

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

### Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2024 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρία. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

### Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Το μακροοικονομικό περιβάλλον χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα η οποία προκαλείται κυρίως από τα ακόλουθα:

Τις γεωπολιτικές εξελίξεις και τις πληθωριστικές πιέσεις και ειδικότερα τη συνέχιση και την έκβαση του πολέμου στην Ουκρανία και τις εντάσεις στη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα. Παρά την πρόσφατη επίτευξη εκεχειρίας στη Γάζα, ενδεχόμενη εκ νέου κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ισραήλ και Ιράν θα μπορούσε να πυροδοτήσει νέα ενεργειακή κρίση και κατά συνέπεια πληθωριστικές πιέσεις, ιδιαίτερα σε περίπτωση που πληγούν οι ιρανικές πετρελαϊκές εγκαταστάσεις.

Τους κινδύνους για την ελληνική οικονομία που απορρέουν από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές ή και τυχόν επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, όπως τα ακραία καιρικά φαινόμενα που πλήττουν τα τελευταία χρόνια διάφορες περιοχές της χώρας.

Την πολιτική αστάθεια σε μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες και σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας όπως η Γαλλία και η Γερμανία, αλλά και τις επιπτώσεις της αμερικανικής πολιτικής με την πιθανή αύξηση του εμπορικού προστατευτισμού, που είναι πιθανό να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στον εξωτερικό τομέα της ελληνικής οικονομίας τα επόμενα χρόνια.

Παρά, ωστόσο, την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει το οικονομικό περιβάλλον, η ελληνική οικονομία αναμένεται να παραμείνει ανθεκτική, επιτυγχάνοντας τη διετία 2024-2025 υψηλούς ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ (μεταξύ 2% και 2,5%), με αρωγούς τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της απασχόλησης, τις τουριστικές επιδόσεις, τη σταδιακή εξομάλυνση των πληθωριστικών πιέσεων, την υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας όσο και

του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και την προσδοκώμενη άνοδο των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) και των εξαγωγών.

Η Εταιρεία τους παρακολουθεί τους κινδύνους και επισημαίνονται τα εξής:

Ο εμπορικός προστατευτισμός και η επιβολή δασμών από την κυβέρνηση των ΗΠΑ στις εισαγωγές προϊόντων από την ΕΕ-27, η οποία εγκυμονεί τόσο άμεσους, όσο και έμμεσους κινδύνους για τον εξωτερικό τομέα της Ελλάδας. Οι άμεσες επιδράσεις εκτιμάται ότι θα είναι περιορισμένες, λαμβάνοντας υπόψη ότι το ποσοστό των ελληνικών εξαγωγών αγαθών προς τις ΗΠΑ επί των συνολικών εξαγωγών παραμένει σχετικά χαμηλό. Οι έμμεσες επιδράσεις εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικότερες και σχετίζονται με τον αντίκτυπο που θα έχει η επιβολή δασμών σε ευρωπαϊκά κράτη με έντονη εξαγωγική δραστηριότητα στις ΗΠΑ (Γερμανία και Ιταλία), τα οποία, παρόλληλα, αποτελούν και βασικούς εμπορικούς εταίρους της Ελλάδας και κύριες χώρες προέλευσης της εισερχόμενης τουριστικής κίνησης. Ως αποτέλεσμα, μια πιθανή επιβράδυνση του ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης της ευρωπαϊκής οικονομίας, δύναται να επηρεάσει δυσμενώς την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα. Το 2024, παρά το δυσμενές εξωτερικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από υψηλή αβεβαιότητα, η ελληνική οικονομία επέδειξε ανθεκτικότητα, με το πραγματικό Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν να αυξάνεται με ρυθμό σημαντικά υψηλότερο από τον αντίστοιχο της Ευρωζώνης (2,3%, έναντι 0,9%), για τέταρτο διαδοχικό έτος.

Πιθανή αναζωπύρωση των γεωπολιτικών εντάσεων στη Μέση Ανατολή και την Ερυθρά Θάλασσα ενδέχεται να οδηγήσουν σε εκ νέου άνοδο του πληθωρισμού. Οι συνεχιζόμενες πληθωριστικές πιέσεις, μπορούν να διαβρώσουν την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών, οδηγώντας σε καθυστέρηση της αναμενόμενης περαιτέρω μείωσης των βασικών επιτοκίων της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, επιβαρύνοντας τόσο την ελληνική, όσο και την ευρωπαϊκή οικονομία. Παρόλληλα, οι γεωπολιτικές εντάσεις δύναται να διαταράξουν τις εφοδιαστικές αλυσίδες με παράλληλη άνοδο του μεταφορικού κόστους. Σημειώνεται ότι η εισροή Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ) σε ακίνητα ενισχύθηκε σημαντικά το 2024 (Ευρώ 2,75 δισ. έναντι Ευρώ 2,13 δισ. το 2023), στηρίζοντας την εγχώρια αγορά ακινήτων αλλά η δυναμική τους παραμένει άρρηκτα συνδεδεμένη και ευάλωτη στη έντονη γεωπολιτική αβεβαιότητα και την μεταβαλλόμενη διεθνή συγκυρία.

Παρά, ωστόσο, τους παραπάνω παράγοντες αβεβαιότητας, η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει την ανθεκτικότητα που επέδειξε τα προηγούμενα έτη, επιτυγχάνοντας τα επόμενα έτη ικανοποιητικούς ρυθμούς αύξησης του ΑΕΠ, με αρωγούς τη συνεχιζόμενη ενίσχυση της απασχόλησης, τις τουριστικές επιδόσεις, την υλοποίηση επενδύσεων τόσο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας όσο και του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς και τα σημαντικά επίπεδα των Ξένων Άμεσων Επενδύσεων (ΞΑΕ).

#### Με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τους αναμενόμενους θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας, παρά την αβεβαιότητα που προκαλούν οι γεωπολιτικές εξελίξεις.
- το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν έχει καθόλου δανειακή εξάρτηση.
- το γεγονός της αναμενόμενης είσπραξης, της απαίτησης από την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η οποία την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 6,2 εκ.

εκτιμά ότι τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων.

## 2.2 Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω τα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2024:

**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16:** «Μισθώσεις: Υποχρέωση από τη μίσθωση σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης (Κανονισμός 2023/2579/20.11.2023)

Την 22 Σεπτεμβρίου 2022, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε το Δ.Π.Χ.Π 16 με σκοπό να διευκρινίσει πως, σε μία συναλλαγή πώλησης και επανεκμίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής καθορίζει τις «πληρωμές



μισθωμάτων» ή «τις αναθεωρημένες πληρωμές μισθωμάτων» κατά τρόπο που δεν θα αναγνωρίσει κανένα ποσό του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρεί. Επίσης, σε περίπτωση μερικής ή ολικής διακοπής της μίσθωσης, ο πωλητής-μισθωτής δεν απαγορεύεται να αναγνωρίσει στα αποτελέσματα το κέρδος ή τη ζημία που προκύπτει από τη διακοπή αυτή.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:** Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφηνίσε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφηνίσε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:** Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με όρους συμμόρφωσης (Κανονισμός 2023/2822/19.12.2023)

Την 31.10.2022, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις αναφορικά με την ταξινόμηση σε βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μιας υποχρέωσης την οποία μια εταιρία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει για τουλάχιστον 12 μήνες και η οποία ωστόσο υπόκειται σε συμμόρφωση με συγκεκριμένους όρους. Ειδικότερα, διευκρινίστηκε ότι μόνο οι όροι με τους οποίους μια οικονομική οντότητα υποχρεούται να συμμορφωθεί κατά ή πριν από την ημερομηνία ισολογισμού επηρεάζουν την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Συμφωνίες παροχής πίστωσης για την αποπληρωμή προμηθευτών (Κανονισμός 2024/1317/15.5.2024)

Την 25.5.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων τροποποίησε τα πρότυπα Δ.Λ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 7 αποσκοπώντας στην παροχή γνωστοποιήσεων αναφορικά με τις συμφωνίες παροχής πιστώσεων για την αποπληρωμή προμηθευτών. Πρόκειται για συμφωνίες που οι εταιρίες συνάπτουν με τρίτους πιστωτές, οι οποίοι αναλαμβάνουν να αποπληρώσουν τις οφειλές των εταιριών στους προμηθευτές τους. Στη συνέχεια η εταιρία θα πρέπει να αποπληρώσει τους τρίτους πιστωτές με βάση τους όρους της μεταξύ τους συμφωνίας. Επίσης, το Δ.Π.Χ.Π. 7 τροποποιήθηκε ώστε στις γνωστοποιήσεις για τον κίνδυνο ρευστότητας να συμπεριλάβει και την πρόσβαση σε τέτοιου είδους συμφωνίες με τους τρίτους πιστωτές.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει την κατωτέρω τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 21 της οποίας η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2024 και δεν έχει εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 21 «Οι επιπτώσεις των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»:** Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Κανονισμός 2024/2862/12.11.2024)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2025

Την 15.8.2023, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 21 αναφορικά με τα νομίσματα στα οποία παρατηρείται έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται πώς μια οικονομική οντότητα πρέπει να αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς πρέπει να προσδιορίζει μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υφίσταται η δυνατότητα ανταλλαγής.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρεία.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 30.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 7 και Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του Δ.Π.Χ.Π. 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακαταννίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου και τόκου ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Συμβάσεις που αναφέρονται στην ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από το φυσικό περιβάλλον**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Την 18.12.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 9 με σκοπό να προσδιορίσει τους παράγοντες που θα πρέπει να εξετάζονται για το αν οι συμβάσεις που αναφέρονται στην εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον ηλεκτρική ενέργεια εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του καθώς και υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί ένα συμβόλαιο για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενη από το φυσικό περιβάλλον να οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης. Επίσης, τροποποιήθηκε το Δ.Π.Χ.Π. 7 προκειμένου να συμπεριλάβει γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις εν λόγω συμβάσεις. Η Εταιρεία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

**Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρείας ή κοινοπραξίας**

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να ευθυγραμμίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρείας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρεία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.4.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 18. Το Δ.Π.Χ.Π. 18 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 1 και ορίζει τις απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης για τις οικονομικές καταστάσεις.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, το Δ.Π.Χ.Π 18 εισάγει:

- δύο νέα υποσύνολα στην κατάσταση κερδών ή ζημιών: λειτουργικά κέρδη και κέρδη προ χρηματοδότησης και φόρων εισοδήματος,
- γνωστοποιήσεις σχετικά με τους δείκτες απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και
- αυξημένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση της πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το Δ.Π.Χ.Π. 18 απαιτεί από μια εταιρία να παρουσιάζει έσοδα και έξοδα σε διακριτές λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές κατηγορίες. Η λειτουργική κατηγορία αποτελείται από όλα τα έσοδα και τα έξοδα που δεν ταξινομούνται στις κατηγορίες επενδύσεων, χρηματοδότησης, φόρους εισοδήματος ή διακοπείσες δραστηριότητες.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

**Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 19** «Θυγατρικές εταιρίες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας: Γνωστοποιήσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

Την 9.5.2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π 19. Το Δ.Π.Χ.Π 19 καθορίζει τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που επιτρέπεται να εφαρμόζει μια επιλέξιμη οικονομική οντότητα (είναι θυγατρική εταιρία, δεν έχει δημόσια λογοδοσία και έχει τελική ή ενδιάμεση μητρική εταιρία που δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.) αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου θα έχει στις οικονομικές της καταστάσεις.

**Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – Τόμος 11**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 18.7.2024, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 1, Δ.Π.Χ.Π. 7, Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 7.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση των ανωτέρω τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

## Ουσιώδεις λογιστικές Πολιτικές

### 2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Στη χρήση 2024 όπως και στη χρήση 2023 υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα.

### 2.4 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα έξοδα πώλησης και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.

Η Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, ει των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
- Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρεία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
- Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

- Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
  - Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
  - Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεχμισθώνονται από την Εταιρεία.
- Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

## 2.5 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία (μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων) που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση ή μέσω των αποτελεσμάτων).

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι λοιπές απαιτήσεις, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στη σημ. 8, επιμετρώνται στο ιστορικό κόστος σύμφωνα με όσα προβλέπονται στη σχετική σύμβαση πώλησης μετοχών ενσωματώνοντας αμοιβή (τόκος -έσοδο) και συναλλαγματικές διαφορές.

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου .

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

### Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών

Οι απαιτήσεις κατά πελατών είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναποσβεστο κόστος.

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σύμφωνα με όσα αναφέρουμε παραπάνω είναι άμεσα πληρωτέες και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τοκος-έξοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

### Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα είσπραξέως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρεία διακόπτει την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

## 2.6 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κινδύνια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο τρέχων φόρος περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

## 2.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)
- δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

## 2.8 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες 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 τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις οι οποίες αποτελούν:

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολόκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
  - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

## 2.9 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσεως ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.

Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής

Η Εταιρεία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων.

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔTK) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή.

Η Εταιρεία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εκτιμώμενου κόστους εξασφαλισμένου δανεισμού της Εταιρείας Alpha Bank κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης στις υποχρεώσεις από μισθώσεις.



## 2.10 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης και ο έλεγχος των υπηρεσιών που παρέχει έχουν μεταφερθεί στον πελάτη. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

➤ Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών καταχωρούνται κατά την εκπλήρωση της υποχρέωσης απόδοσης, δηλαδή όταν η υπηρεσία έχει παρασχεθεί.

## 2.11 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις μελλοντικές ταμειακές καταβολές ή εισπράξεις για την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων στην προ απομείωσης λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή στο αναπόσβεστο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δεν λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

## 2.12 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μία υποχρέωση, σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρεία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους, ως εξής:

- χρήση δεδομένων επιπέδου 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

## 2.13 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρεία θεωρούνται:

α) οι κοινοπρακτούντες μέτοχοι Alpha Bank και Τράπεζα Πειραιώς και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για τις εταιρείες Alpha Services and Holdings και Πειραιώς Financial Holdings:

- i) θυγατρικές εταιρείες,
- ii) κοινοπραξίες,
- iii) συγγενείς εταιρείες

β) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών. Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους

Επιπλέον, η Εταιρεία γνωστοποιεί συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρείες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρείες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

Εντός του τετάρτου τριμήνου της τρέχουσας χρήσης το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας μεταβίβασε τις μετοχές που κατείχε στην Alpha Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. και ως εκ τούτου έπαψε να συμμετέχει στο Διοικητικό της Συμβούλιο και να αποτελεί συνδεδεμένο μέρος.

## 2.14 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρεία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2024 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2023. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως. Έχει γίνει αναπροσαρμογή στα στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως. Συγκεκριμένα έγινε ανάλυση των εσόδων της προηγούμενης χρήσης σε έσοδα από τοκούς και σε χρεωστικές συναλλαγματικές διαφορές χωρίς να μεταβληθούν τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους της Εταιρείας.

## 2.15 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

Η Εταιρεία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π, διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

### - Προβλέψεις

Τα ποσά που αναγνωρίζει η Εταιρεία στις οικονομικές της καταστάσεις ως προβλέψεις προέρχονται από την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της εκροής που θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η παρούσα δέσμευση. Η εκτίμηση αυτή προσδιορίζεται κατά την κρίση της Διοίκησης, αφού ληφθεί υπόψη η εμπειρία από αντίστοιχες συναλλαγές και σε μερικές περιπτώσεις οι αναφορές εμπειρογνομόνων. Στην περίπτωση που το ποσό που αναγνωρίζεται ως πρόβλεψη επηρεάζεται από ποικίλα στοιχεία, τότε ο υπολογισμός του βασίζεται στη στάθμιση όλων των δυνατών αποτελεσμάτων. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι προβλέψεις αναθεωρούνται ώστε να αντανακλούν την τρέχουσα καλύτερη δυνατή εκτίμηση της υποχρέωσης

## 3. Έσοδα Τόκων και συναλλαγματικές διαφορές.

Το σημαντικότερο στοιχείο είναι η απαίτηση που έχει η Εταιρεία από τη μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρείας στην ΕΛ.Π.Ε.Τ ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ προς την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.

Για λεπτομέρειες σχετικά με την παραπάνω απαίτηση δείτε τη σημ. 8 “Λοιπές Απαιτήσεις” των Οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδο τόκων στα αποτελέσματα της στη χρήση 2024 ποσού € 119.485 (2023: €219.438).

Περαιτέρω στη χρήση 2024 προέκυψαν θετικές (έσοδο) συναλλαγματικές διαφορές ποσού € 363.806 έναντι αρνητικών (έξοδο) συναλλαγματικών διαφορών ποσού € 203.740 στη χρήση 2023.

## 4. Έξοδα Διοίκησης

|                               | 01.01.2024 -31.12.2024 | 01.01.2023 -31.12.2023 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Αμοιβές τρίτων                | 19.464                 | 17.737                 |
| Φόροι τέλη                    | 6.056                  | 3.229                  |
| Διάφορα έξοδα                 | 432                    | 367                    |
| Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης | 1.324                  | 1.342                  |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>27.275</b>          | <b>22.675</b>          |

## 5. Φόρος εισοδήματος

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων για τα εισοδήματα των φορολογικών ετών 2024 και 2023 είναι 22%.

Ο φόρος εισοδήματος που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως ακολούθως:



|                                                                            | 01.01.2024-<br>31.12.2024 | 01.01.2023-<br>31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| -Τρέχων φόρος εισοδήματος                                                  | (87.876)                  | --                        |
| -Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος                                           | --                        | --                        |
| <b>Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο</b> | <b>(87.876)</b>           | <b>--</b>                 |

| Συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή                    | %             | 31.12.2024      | %            | 31.12.2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|------------|
| Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων                                                     |               | 455.858         |              | (7.113)    |
| Φόρος Εισοδήματος (+έσοδο/-έξοδο) βάσει του ονομαστικού φορολογικού συντελεστή | 22,00%        | (100.289)       | 22,00%       | 1.565      |
| Αύξηση / μείωση προερχόμενη από:                                               |               |                 |              |            |
| φορολογικές αναμορφώσεις                                                       | 0,05%         | (220)           | 3,32%        | (236)      |
| Μη υπολογισμός αναβαλλόμενου φόρου (απαίτησης) επί προσωρινών διαφορών         | -0,06%        | 294             | 21,21%       | (1.509)    |
| Μη λογισμός αναβαλ. φόρου (απαίτησης) επί φορολογικών ζημιών προηγ. Χρησεων    | -2,71%        | 12.339          | -2,53%       | 180        |
| <b>Φόρος Εισοδήματος (+έσοδο/-έξοδο)</b>                                       | <b>19,28%</b> | <b>(87.876)</b> | <b>0,00%</b> | <b>-</b>   |

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρεία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογητέων μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Το συνολικό μη αναγνωρισμένο ποσό για αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, το οποίο αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημιές 56.088, ανέρχεται σε ευρώ 12.339.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2018 έως και 2022 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4987/2022. Ο έλεγχος της εν λόγω χρήσης βρίσκεται σε εξέλιξη από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές και η σχετική Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Από την ολοκλήρωση του ελέγχου φορολογικής συμμόρφωσης δεν αναμένεται να προκύψει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν.

4174/2013 όπως ισχύει σήμερα, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

Οι χρήσεις έως και το φορολογικό έτος 2018 θεωρούνται παραγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

## 6. Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή

### Βασικά

Τα βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημιών) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

### Προσαρμοσμένα

Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή να είναι ίδια.

|                                                             | Από 1η Ιανουαρίου έως |             |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
|                                                             | 31.12.20224           | 31.12.20223 |
| Κέρδη /(Ζημιές) μετά το φόρο                                | 367.983               | (7.113)     |
| Σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών (τεμάχια)                   | 15.705.500            | 15.705.500  |
| Κέρδη /(Ζημιές) ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα σε ευρώ | 0,0234                | -0,0005     |

## Ενεργητικό

### 7. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

|                                  | Δικαιώματα χρήσης κτιρίων |
|----------------------------------|---------------------------|
| <b>Κόστος κτήσεως:</b>           |                           |
| την 1η Ιανουαρίου 2023           | 4.734                     |
| προσθήκες                        | 2.981                     |
| την 31η Δεκεμβρίου 2023          | 7.716                     |
| <b>Κόστος κτήσεως:</b>           |                           |
| την 1η Ιανουαρίου 2024           | 7.716                     |
| προσθήκες                        | 925                       |
| Διαγραφές                        | -7.444                    |
| την 31η Δεκεμβρίου 2024          | 1.197                     |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις:</b> |                           |
| την 1η Ιανουαρίου 2023           | 4.583                     |
| Αποσβέσεις χρήσεως               | 1.342                     |
| την 31η Δεκεμβρίου 2023          | 5.926                     |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις:</b> |                           |
| την 1η Ιανουαρίου 2024           | 5.926                     |
| Διαγραφές                        | -6.552                    |
| Αποσβέσεις χρήσεως               | 1.324                     |
| την 31η Δεκεμβρίου 2024          | 698                       |

Αναπόσβεστη αξία  
την 31η Δεκεμβρίου 2023  
την 31η Δεκεμβρίου 2024

1.790  
499

## 8. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις στο κυκλοφορούν ενεργητικό αφορούν την παρακάτω συναλλαγή.

Την 24-11-2017 έγινε πώληση και μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών που κατείχε η Εταιρεία στην ΕΛ.Π.ΕΤ-ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ («ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ») προς την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έναντι συνολικού τιμήματος € 21,4 εκατ. Εκ του τιμήματος αυτού ποσό € 16,0 εκατ. εισπράχθηκε στις 10-1-2018 ενώ το υπόλοιπο €5,4 εκατ. αποτελούσε αναβαλλόμενο τίμημα το οποίο η Εταιρεία αποτιμούσε στην τρέχουσα αξία. Βασική μεταβλητή της εν λόγω αποτίμησης ήταν η έκβαση δικαστικής διενέξεως για απαίτηση της «ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ» έναντι της Δημοκρατίας στις Βόρειες Μακεδονίας (πρώην Γιουγκοσλαβικής Δημοκρατίας στις Μακεδονίας) όπως η εν λόγω απαίτηση περιγράφεται στη σύμβαση πωλήσεως.

Την 15.12.2022 εκδόθηκε η διαιτητική απόφαση επί της παραπάνω υπόθεσης ΕΛΠΕΤ Βαλκανική κατά Δημοκρατίας Β. Μακεδονίας (ICC Case 24112/GR/PAR ELPET BALKINIKI S.A. vs The Republic of North Macedonia), σύμφωνα με την οποία επιδικάστηκε υπέρ της ΕΛΠΕΤ ποσό USD 21.478.797 πλέον τόκων από την 22/12/2015 έως την ημερομηνία πληρωμής.

Σύμφωνα με την από 24.11.2017 σύμβαση (ELPET Share Purchase Agreement) που έχει υπογραφεί μεταξύ της APE Commercial Property A.E., της εταιρείας Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε. («ΕΛΠΕ»), της Τράπεζας Alpha Bank και της Τράπεζας Πειραιώς, τα ΕΛΠΕ οφείλουν να καταβάλουν στην APE Commercial ως αναβαλλόμενο τίμημα ποσό ίσο με το 37% του ποσού που επιδικάστηκε με την διαιτητική απόφαση, μείον εξόδα και φόρους. Το ποσό αυτό οφείλει να καταβληθεί το νωρίτερο από τα ακόλουθα διαστήματα: α) 30 ημέρες από την εισπράξη του επιδικασθέντος ποσού από την ΕΛΠΕΤ ή β) 12 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης της διαιτητικής απόφασης, η οποία με την από 08.12.2023 τροποποίηση της ανωτέρω από 24.11.2017 σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών επεκτάθηκε στους 24 μήνες από την ημερομηνία έκδοσης της διαιτητικής απόφασης.

Το ανωτέρω δικαίωμα της APE υφίσταται ακόμα και στην περίπτωση που η ΕΛΠΕΤ δεν εισπράξει το σύνολο ή τμήμα του ποσού που επιδικάστηκε υπέρ αυτής, λόγω συμβιβασμού που τυχόν λάβει χώρα στο μέλλον μεταξύ της ΕΛΠΕΤ και της Δημοκρατίας της Β. Μακεδονίας.

Κατόπιν της έκδοσης της παραπάνω διαιτητικής απόφασης και με βάση όσα προβλέπονται στην από 24.11.2017 σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών, από την έκδοση της από 15.12.2022 διαιτητικής απόφασης στοιχειοθετείται δικαίωμα της APE Commercial να εισπράξει ποσό ίσο με το 37% του ποσού που επιδικάστηκε, δηλαδή (USD 21.478.797 πλέον τόκων μείον εξόδων και φόρων, όπως προσδιορίζονται στην από 24.11.2017 σύμβαση αγοραπωλησίας μετοχών) X 37%.

Η μεταβολή του ποσού της απαίτησης οφείλεται σε λογισμό τόκων-έσοδο βάσει του τρόπου που περιγράφεται ανωτέρω και της μεταβολής της συναλλαγματικής ισοτιμίας του δολαρίου έναντι του ευρώ. Τα ποσά των τόκων και των συναλλαγματικών διαφορών απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τη χρήση 2024 το εν λόγω ποσό ανέρχεται σε ευρώ 6.248.201 (2023: 5.749.210).

|                         | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|-------------------------|------------------|------------------|
| ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ Α.Ε. | 6.248.201        | 5.764.910        |
| <b>Σύνολο</b>           | <b>6.248.201</b> | <b>5.764.910</b> |

Η μεταβολή της απαίτησης οφείλεται στην προσαύξηση αυτή με τόκους σύμφωνα με όσα περιγράφονται στη σύμβαση πώλησης μετοχών καθώς και στη μεταβολή της συναλλαγματικής ισοτιμίας του δολαρίου μεταξύ 31.12.2023 και 31.12.2024.

Η εύλογη αξία των λοιπών απαιτήσεων προσομοιάζει τη λογιστική αξία αυτών.

#### 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα στις Εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

|                  | 31.12.2024     | 31.12.2023     |
|------------------|----------------|----------------|
| Καταθέσεις όψεως | 151.241        | 181.254        |
| <b>Σύνολο</b>    | <b>151.241</b> | <b>181.254</b> |

Οι καταθέσεις όψεως είναι τοποθετημένες κατά το πλείστον στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε και ένα μικρό μέρος σε πιστωτικά ιδρύματα εσωτερικού.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η εύλογη αξία των Ταμειακών διαθεσίμων προσομοιάζει τη λογιστική αξία αυτών.

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως BB+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's .

#### 10. Καθαρή θέση

##### i) Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο στις Εταιρείας την 31.12.2024 ανέρχεται σε ευρώ 6.125.145 διαιρούμενο σε 15.705.500 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,39 εκάστη. Οι μέτοχοι της εταιρείας παρατίθενται στη συνέχεια :

|                       | % Συμμετοχής   | Μετοχές<br>(αριθμός) | Ονομαστικό<br>Μετοχικό<br>Κεφάλαιο την<br>31.12.2024 |
|-----------------------|----------------|----------------------|------------------------------------------------------|
| ALPHA BANK A.E.       | 72,20%         | 11.339.371           | 4.422.355                                            |
| ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. | 27,80%         | 4.366.129            | 1.702.790                                            |
|                       | <b>100,00%</b> | <b>15.705.500</b>    | <b>6.125.145</b>                                     |

##### ii) Αποθεματικά:

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής στις Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.

Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία δύναται να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό, το ύψος του οποίου θα αποφασιστεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας

##### iii) Αποτελέσματα εις νέο:

Στην εικοστή (20η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδος € 367.983 συναρπαζόμενο με τις μεταφερόμενες ζημιές εις νέον στις προηγούμενες χρήσεως € 197.843 διαμορφώνουν τα αποτελέσματα εις νέον της χρήσεως σε κέρδος € 170,140.

#### iv) Διανομή μερισμάτων:

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

#### 11. Λοιπές υποχρεώσεις

|                                         | 31.12.2024     | 31.12.2023    |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Φόρος εισοδήματος                       | 87.876         | 0             |
| Υποχρεώσεις από παροχή υπηρεσιών τρίτων | 16.266         | 18.732        |
| <b>Σύνολο</b>                           | <b>104.142</b> | <b>18.732</b> |

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, εκτιμάται ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εύλογες.

#### 12. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

##### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και από την απαίτηση από τη μεταβίβαση συμμετοχής. Η Εταιρεία κατέχει διάφορα άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα όπως εμπορικές υποχρεώσεις, τα οποία προκύπτουν άμεσα από τις εργασίες της. Πολιτική στις Εταιρείας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος.

##### ❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Λοιπές Απαιτήσεις» τα υπόλοιπα του οποίου είναι σημαντικά καθώς και από τον λογαριασμό «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Οι «Λοιπές Απαιτήσεις» περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο την απαίτηση του αναβαλλόμενου τιμήματος (€ 6,2 εκατ.) από τη μεταβίβαση των συμμετοχών ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αφορούν σε καταθέσεις όψεως, οι οποίες είναι τοποθετημένες κατά το πλείστον στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και ένα μικρό μέρος σε πιστωτικά ιδρύματα εσωτερικού.

Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β βραχυπρόθεσμα και ως BB+ μακροπρόθεσμα σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standards & Poor's.

Λόγω του ότι οι καταθέσεις της είναι άμεσα απαιτητές η Εταιρεία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας (ECL) για τα εν λόγω υπόλοιπα.

##### ❖ Κίνδυνος ρευστότητας:

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα στις Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του

χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η εταιρεία παρουσιάζει ικανοποιητική ρευστότητα την 31.12.2024.

### 13. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία αποτελεί κοινοπραξία των εταιριών ALPHA BANK A.E. και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε..

Οι συναλλαγές στις Εταιρείες καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων, με τα προς αυτή συνδεδεμένα μέρη, στον Ισολογισμό 31.12.2024, έχουν ως κάτωθι:

| <u>Απαιτήσεις</u>                                  | <u>31.12.2024</u>            | <u>31.12.2023</u> |
|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Ταμείο και διαθέσιμα Alpha Bank & Τράπεζα Πειραιώς | 151.049                      | 181.062           |
| <b>Σύνολο Απαιτήσεων</b>                           | <b>151.049</b>               | <b>181.062</b>    |
| <u>Υποχρεώσεις</u>                                 |                              |                   |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις Alpha Bank               | 514                          | 0                 |
| Υποχρεώσεις λοιπά συνδεδεμένα μέρη                 | 2.011                        | 2.883             |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>                          | <b>2.525</b>                 | <b>2.883</b>      |
|                                                    | <b>Από 1η Ιανουαρίου έως</b> |                   |
|                                                    | <b>31.12.2024</b>            | <b>31.12.2023</b> |
| <u>Έξοδα</u>                                       |                              |                   |
| Τόκοι -Προμήθειες Alpha Bank                       | 158                          | 78                |
| Παροχή υπηρεσιών λοιπά συνδεδεμένα μέρη            | 10.611                       | 7.406             |
| Ενοίκια Alpha Bank                                 | 1.359                        | 1.273             |
| <b>Σύνολο Εξόδων</b>                               | <b>12.129</b>                | <b>8.758</b>      |

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση στις εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη της Γενικής Διεύθυνσης και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.

### 14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

#### α) Νομικά Θέματα

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις, ή αγωγές τρίτων κατά της Εταιρείας, η έκβαση των οποίων να εκτιμάται ότι θα επιδράσει ουσιωδώς στην καθαρή στις θέση.

#### β) Φορολογικά

Η Εταιρεία για τις χρήσεις 2018 έως 2023 έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Οριστών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν.

Για τη χρήση 2024, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α Ν. 4987/2022. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2024.

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την έναρξη λειτουργίας της. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

#### 15. Αμοιβές Ελεγκτών

Οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν.4308/2014.

|                                                                | <u>31.12.2024</u>   | <u>31.12.2023</u>   |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού                  | 3.870               | 3.209               |
| Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων | <u>5.490</u>        | <u>5.382</u>        |
| <b>Σύνολο</b>                                                  | <u><b>9.360</b></u> | <u><b>8.591</b></u> |

#### 16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Το Νοέμβριο του 2025 η μέτοχος της Εταιρείας, Alpha Τράπεζα Α.Ε., μετά από πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατέβαλε ποσό € 100.000 έναντι μελλοντικής αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της, με σκοπό την ενίσχυση της ρευστότητας της Εταιρείας..

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2024 γεγονότα που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία απαιτείται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π).

Αθήνα, 16 Δεκεμβρίου 2025

Η Πρόεδρος του

Το Μέλος του

Ο Διευθυντής

Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνουσα Σύμβουλος

Διοικητικού Συμβουλίου

Οικονομικών Υπηρεσιών

Αντωνίου Δ. Μαριάννα

Σαράντος Γ. Λαγωνίκας

Αντώνιος Γ. Γαβρίλης

Α.Δ.Τ. X 694507

Α.Δ.Τ. AK 718305

Α.Δ.Τ. AB 629796

Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α'ΤΑΞΕΩΣ 19942/01

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Μέτοχο της Εταιρείας «APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024, την κατάσταση αποτελεσμάτων, την κατάσταση συνολικού αποτελέσματος, την κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσεως και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» κατά την 31<sup>η</sup> 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 (Δ.Π.Χ.Α.), 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.

#### 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 ουσιώδης 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 Δ.Π.Χ.Α. 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 Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. 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 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 να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. 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

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:
  - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.
  - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε την προθεσμία που προβλέπεται από την παράγραφο 1 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 αναφορικά με τη σύγκληση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων για την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.

Αθήνα, 22 Δεκεμβρίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Φωτεινή Δ. Γιαννοπούλου  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 24031  
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών  
Φραγκοκκλησιάς 3<sup>α</sup> & Γρανικού,  
151 25 Μαρούσι  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120