

**ABC RE L3 LIMITED**

ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ  
31 Δεκεμβρίου 2024

# ABC RE L3 LIMITED

## ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΣΕΛΙΔΑ

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 3
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	4 - 6
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	7
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	8
Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης	9
Κατάσταση ταμειακών ρών	10
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	11 - 34

# ABC RE L3 LIMITED

---

## ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ

**Διοικητικό Συμβούλιο:**

Διονύσιος Καράτσης  
Γιώργος Θεοχάρους

**Γραμματέας Εταιρίας:**

Alter Domus Services Limited

**Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:**

DELOITTE LTD  
Εγγεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές  
Σπύρου Κυπριανού 24  
1075 Λευκωσία  
Κύπρος

**Εγγεγραμμένο γραφείο:**

Λεμεσού 11  
Κτίριο Γαλαταριώτης, 5ος όροφος  
Τ.Κ. 2112, Λευκωσία  
Κύπρος

**Τραπεζίτες:**

Alpha Bank Cyprus Ltd

**Αριθμός εγγραφής:**

HE 392832

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της ABC RE L3 LIMITED (η 'Εταιρία') υποβάλλει στα μέλη την Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

### **Σύσταση**

Η Εταιρία ABC RE L3 LIMITED συστάθηκε στην Κύπρο στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ως ιδιωτική εταιρία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

### **Κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών της Εταιρίας**

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας, που δεν έχει αλλάξει από την προηγούμενη χρήση, είναι η επένδυση σε κινήτες και ακίνητες αξίες.

### **Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, προβλεπόμενες μελλοντικές εξελίξεις και επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρίας**

Η εξέλιξη της Εταιρίας μέχρι σήμερα, τα οικονομικά της αποτελέσματα και η οικονομική της θέση, όπως παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις, δεν θεωρούνται ικανοποιητικά και το Διοικητικό Συμβούλιο καταβάλλει προσπάθεια για περιορισμό των ζημιών.

### **Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες**

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρία περιγράφονται στις σημειώσεις 6, 17 και 19 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Ύπαρξη υποκαταστημάτων**

Η Εταιρία δεν διατηρεί οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

### **Αποτελέσματα**

Τα αποτελέσματα της Εταιρίας για τη χρήση παρουσιάζονται στη σελίδα 7.

### **Μερίσματα**

Η Εταιρία δεν έχει διανεμητέα κέρδη στις 31 Δεκεμβρίου 2024, έτσι το Διοικητικό Συμβούλιο δεν μπορεί να προτείνει την καταβολή μερίσματος.

### **Μετοχικό κεφάλαιο**

Δεν υπήρξαν μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση χρήσεως.

Στις 27 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρία εξέδωσε 1 μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους μετόχους υπέρ το άρτιο για €296.999.

### **Διοικητικό Συμβούλιο**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, όλα τα υφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές μεταβολές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων και αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

### **Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς**

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα συνέβηκαν μετά την περίοδο αναφοράς, περιγράφονται στη σημείωση 22 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Γνωστοποιούνται στη σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων.

# ABC RE L3 LIMITED

---

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

### **Ανεξάρτητοι Ελεγκτές**

Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές, DELOITTE LTD, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να εξακολουθήσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους και ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους, θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,

Alter Domus Services Limited  
Γραμματέας

Λευκωσία, 29 Ιουνίου 2026

# **Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή**

## **Προς τα Μέλη της ABC RE L3 LIMITED**

### **Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της ABC RE L3 LIMITED (η 'Εταιρεία'), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 7 μέχρι 34 και αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2024, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρίας στις 31 Δεκεμβρίου 2024, και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών ροών της για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

#### **Βάση γνώμης**

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα, περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο 'Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων' της έκθεσής μας. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας), που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

#### **Άλλες πληροφορίες**

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σ' αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

#### **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις**

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)**

### **Προς τα Μέλη της ABC RE L3 LIMITED**

#### **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις (συνέχεια)**

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρίας.

#### **Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων**

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν, είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν, ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λήφθηκαν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε 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 Εταιρία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)**

### **Προς τα Μέλη της ABC RE L3 LIMITED**

#### **Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων**

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρίας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, δεν εντοπίσαμε οποιοσδήποτε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

#### **Άλλο Θέμα**

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρίας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Αλεξία Μιχαήλ  
Εγκεκριμένη Λογιστής και Εγγεγραμμένη Ελεγκτής  
εκ μέρους και για λογαριασμό της  
**DELOITTE LTD**  
**Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές**  
Σπύρου Κυπριανού 24  
1075 Λευκωσία  
Κύπρος

Λευκωσία, 29 Ιουνίου 2026

## ABC RE L3 LIMITED

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ Για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024

	Σημ.	2024 €	2023 €
Κέρδος από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	11	<b>80,211</b>	-
Έξοδα διοίκησης	8	<b>(20,777)</b>	(18,231)
<b>Κέρδος/(ζημιά) από λειτουργική δραστηριότητα</b>		<b>59,434</b>	(18,231)
Έξοδα χρηματοδότησης	9	<b>(631)</b>	(337)
<b>Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία</b>		<b>58,803</b>	(18,568)
Φόρος εισοδήματος	10	-	-
<b>Καθαρό κέρδος/(ζημιά) για τη χρήση</b>		<b>58,803</b>	(18,568)
<b>Συνολικά αποτελέσματα χρήσης</b>		<b>58,803</b>	(18,568)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 μέχρι 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# ABC RE L3 LIMITED

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

	Σημ.	2024 €	2023 €
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	-	467,473
		<u>-</u>	<u>467,473</u>
<b>Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	12	-	56,594
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	<b>564,692</b>	4
		<u><b>564,692</b></u>	<u>56,598</u>
Στοιχεία ενεργητικού ταξινομηθέντα ως κατεχόμενα προς πώληση	14	<b>467,473</b>	236,730
<b>Σύνολο στοιχείων ενεργητικού</b>		<u><b>1,032,165</b></u>	<u>760,801</u>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	<b>1,003</b>	1,003
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		<b>823,470</b>	823,470
Συσσωρευμένες ζημιές		<b>(18,273)</b>	(77,076)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<u><b>806,200</b></u>	<u>747,397</u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	16	<b>225,965</b>	13,404
		<u><b>225,965</b></u>	<u>13,404</u>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<u><b>1,032,165</b></u>	<u>760,801</u>

Στις 29 Ιουνίου 2026 το Διοικητικό Συμβούλιο της ABC RE L3 LIMITED ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

.....  
Διονύσιος Καράτσης  
Σύμβουλος

.....  
Γιώργος Θεοχάρους  
Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 μέχρι 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## ABC RE L3 LIMITED

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο €	Συσσωρευμένες ζημιές €	Σύνολο €
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023</b>	<b>1,002</b>	<b>526,471</b>	<b>(58,508)</b>	<b>468,965</b>
<b>Συνολικά έσοδα</b>				
Καθαρή ζημιά για τη χρήση	-	-	(18,568)	(18,568)
<b>Συναλλαγές με μετόχους</b>				
Έκδοση μετοχών	15	296,999	-	297,000
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023/ 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>1,003</b>	<b>823,470</b>	<b>(77,076)</b>	<b>747,397</b>
<b>Συνολικά έσοδα</b>				
Καθαρό κέρδος για τη χρήση	-	-	58,803	58,803
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>1,003</b>	<b>823,470</b>	<b>(18,273)</b>	<b>806,200</b>

Εταιρίες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, λογίζονται κατά την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Επί του ποσού της λογιζόμενης διανομής μερίσματος καταβάλλεται από την Εταιρία για λογαριασμό των μετόχων έκτακτη αμυντική εισφορά με συντελεστή 17% όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και έχουν την κατοικία τους (domicile) στην Κύπρο. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρία για λογαριασμό των μετόχων. Από την 1η Μαρτίου 2019, η λογιζόμενη διανομή μερίσματος υπόκειται σε εισφορά 1,70% στο Γενικό Σύστημα Υγείας, αυξημένη σε 2,65% από 1η Μαρτίου 2020, με εξαίρεση τον Απρίλιο 2020 έως τον Ιούνιο 2020 που ίσχυε ο συντελεστής 1,70%. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μειώνεται με τα τυχόν μερίσματα που καταβλήθηκαν από τα κέρδη του σχετικού έτους ανά πάσα στιγμή. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρία για λογαριασμό μετόχων.

Καθώς ο τελικός ιδιοκτήτης της Εταιρίας δεν είναι φορολογικός κάτοικος της Κύπρου, δεν προκύπτει υποχρέωση για έκτακτη αμυντική εισφορά.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 μέχρι 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# ABC RE L3 LIMITED

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024

	2024	2023
Σημ.	€	€
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>		
<b>Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία</b>	<b>58,803</b>	(18,568)
Αναπροσαρμογές για:		
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	8 <b>327</b>	2,150
Κέρδος από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	<b>(80,211)</b>	-
	<b>(21,081)</b>	(16,418)
<b>Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:</b>		
Μείωση/(αύξηση) στα εισπρακτέα ποσά	<b>56,594</b>	(47,697)
(Μείωση)/αύξηση στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	<b>(13,053)</b>	60,295
<b>Μετρητά που προήλθαν από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>22,460</b>	(3,820)
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>		
Είσπραξη από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	11 <b>440,518</b>	-
Προκαταβολές από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	<b>101,710</b>	-
<b>Καθαρά μετρητά που προήλθαν από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>542,228</b>	-
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>		
	-	-
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</b>	<b>564,688</b>	(3,820)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσεως	<b>4</b>	3,824
<b>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσεως</b>	13 <b>564,692</b>	<b>4</b>

Μη ταμειακές συναλλαγές:

Στις 30 Απριλίου 2024, η Εταιρία απέκτησε ένα ακίνητο αξίας €108,926 από την μητρική της εταιρία χωρίς πληρωμή μετρητών.

Στις 2 Μαρτίου 2023 η Εταιρία απέκτησε ένα ακίνητο αξίας €238,880 από την μητρική της εταιρία χωρίς πληρωμή μετρητών.

Στις 27 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρία εξέδωσε 1 μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους μετόχους για €297,000 για διακανονισμό πληρωτέου ποσού από την Εταιρία προς την μητρική της εταιρία.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 μέχρι 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# ABC RE L3 LIMITED

---

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες

#### Χώρα σύστασης

Η Εταιρία ABC RE L3 LIMITED (η 'Εταιρία') συστάθηκε στην Κύπρο στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ως ιδιωτική εταιρία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λεμεσού 11, Κτίριο Γαλαταριώτης, 5ος όροφος, Τ.Κ. 2112, Λευκωσία, Κύπρος.

Η Εταιρία ελέγχεται άμεσα από την Alpha Bank Cyprus Ltd εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρίας, και έμμεσα από την ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., η οποία αποτελεί την τελική μητρική της Εταιρίας.

Την 16η Απριλίου 2021 η τελική μητρική εταιρία ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρία - πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.» («επωφελούμενη»), διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.».

Την 27η Ιουνίου 2025 εγκρίθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» από την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.».

Συνεπεία της ως άνω συγχώνευσης, τελικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. η οποία λειτουργεί με την εταιρική επωνυμία Alpha Bank Α.Ε. και το διακριτικό τίτλο Alpha Bank.

Ως εκ τούτου, η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο της Alpha Bank.

#### Κύριες δραστηριότητες

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας, που δεν έχει αλλάξει από την προηγούμενη χρήση, είναι η επένδυση σε κινητές και ακίνητες αξίες.

### 2. Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1.2024 - 31.12.2024 και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, 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 παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Επιπρόσθετα, οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιριών Νόμου, Κεφ.113 της Κύπρου.

Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση ότι η Εταιρία είναι μη-συνεχιζόμενη δραστηριότητα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα λόγω της πρόθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου να προχωρήσει με την διαγραφή της Εταιρίας από το μητρώο του Έφορου Εταιριών.

Οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές. Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης αποφάσεων επανεκτιμώνται για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

### 3. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρίας.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

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)

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)

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)

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)

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

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 ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

- 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

Η Εταιρία 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 1.1.2016.

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 4. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών (συνέχεια)

- 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 εταιρίας ή κοινοπραξίας

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2026.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2027

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

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

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

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής

#### 5.1 Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση

Τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού και οι ομάδες στοιχείων ενεργητικού προς πώληση ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση εάν η λογιστική τους αξία θα ανακτηθεί μέσω μιας συναλλαγής πώλησης παρά μέσω της συνεχιζόμενης χρήσης τους. Αυτή η προϋπόθεση θεωρείται ότι αντιμετωπίζεται μόνο όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το στοιχείο ενεργητικού (ή η ομάδα προς πώληση) είναι διαθέσιμο για άμεση πώληση στην παρούσα κατάσταση του. Η Διεύθυνση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις αναγνώρισης ως ολοκληρωμένη πώληση ένα έτος από την ημερομηνία της ταξινόμησης.

Όταν η Εταιρία έχει δεσμευτεί στο πλαίσιο σχεδίου πώλησης που συνεπάγεται απώλεια ελέγχου μιας θυγατρικής, το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της θυγατρικής αυτής που κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση όταν τα κριτήρια που αναφέρονται πιο πάνω πληρούνται, ανεξάρτητα από το αν η ομάδα θα διατηρήσει μη ελέγχουσα συμμετοχή στην πρώην θυγατρική μετά την πώληση.

Τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού και οι ομάδες στοιχείων ενεργητικού προς πώληση που ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση, επιμετρούνται στη χαμηλότερη μεταξύ της προηγούμενης λογιστικής αξίας του στοιχείου ενεργητικού και της εύλογης αξίας τους μειωμένης κατά το κόστος διάθεσης.

#### 5.2. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου, και (ii) δεν ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

#### 5.3. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από εμπορικές και άλλες δραστηριότητες αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

#### 5.4. Έσοδα / έξοδα χρηματοδότησης

Τα έσοδα και έξοδα χρηματοδότησης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους γίνεται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

#### 5.5. Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο τρέχων φόρος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της κλειόμενης χρήσης, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Αναβαλλόμενος φόρος είναι ο φόρος που θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί στο μέλλον και υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων και της αντίστοιχης λογιστικής τους αξίας. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο όταν πιθανολογούνται μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, από τα οποία παρέχεται η δυνατότητα να εκπέσουν οι αντίστοιχες προσωρινές διαφορές.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### 5.6 Μερισίματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρίας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρίας.

#### 5.7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρία έχει εντάξει ακίνητα που κατέχει είτε με σκοπό να κερδίζονται μισθώματα, είτε για κεφαλαιακούς σκοπούς, ή και τα δύο.

Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεώς τους, προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημίες από την απομείωση της αξίας τους.

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Δαπάνες συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, η ωφέλιμη ζωή τους έχει καθορισθεί ίση με 33 χρόνια και χρησιμοποιείται η σταθερή μέθοδος.

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

#### Απομείωση μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων εξετάζει για σκοπούς απομείωσης τις επενδύσεις σε ακίνητα. Κατά την εκτίμηση για απομείωση λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ 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 το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
- Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημία του στοιχείου.

Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως όταν η ανακτήσιμη αξία υπολείπεται της λογιστικής. Ως ανακτήσιμη ορίζεται η υψηλότερη αξία ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.

Η εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης αποτελεί το ποσό που θα εισέπραττε η Εταιρία κατά την πώληση του στοιχείου (μείον τα έξοδα πώλησης), σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς.

Η αξία λόγω χρήσης είναι η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να αντληθούν από το στοιχείο, από τη χρήση του και όχι από τη ρευστοποίησή του.

#### Διακοπή αναγνώρισης επενδυτικών ακινήτων

Ένα στοιχείο επενδύσεων σε ακίνητα διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν αποσύρεται μόνιμα από τη χρήση και δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του περιουσιακού στοιχείου. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά τη διαγραφή του ακινήτου (υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου) περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα στην περίοδο κατά την οποία το ακίνητο διαγράφεται.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### 5.8. Χρηματοοικονομικά μέσα

##### Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρία 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. Η Εταιρία, κατά την αρχική αναγνώριση, αποτιμά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται ή μειώνεται με τα έξοδα και τις προμήθειες συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

##### Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος,
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να μην αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Για κάθε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες ισχύουν τα εξής:

##### α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα μέσα τα οποία ικανοποιούν ταυτόχρονα τα εξής:

- εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,
- οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρία εντάσσει τα δάνεια, τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, καθώς και τα μετρητά και τις καταθέσεις της.

##### β) Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα μέσα τα οποία ικανοποιούν ταυτόχρονα τα εξής:

- εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος ικανοποιείται τόσο με την πώληση όσο και με την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών,
- οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή εξετάζεται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Η Εταιρία δεν έχει κάποιο χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού που να εντάσσεται στην εν λόγω κατηγορία.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### γ) Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να μην αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι συμμετοχικοί τίτλοι που δεν διακρατούνται για εμπορικούς σκοπούς και οι οποίοι δεν αποτελούν το ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων και τους οποίους η Εταιρία αποφασίζει, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η απόφαση αυτή είναι ανέκκλητη. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης. Η Εταιρία δεν έχει κάποιο χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού που να εντάσσεται στην εν λόγω κατηγορία.

#### δ) Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται χρηματοοικονομικά στοιχεία:

- (i) Για τα οποία υπάρχει πρόθεση για την πώλησή τους σε βραχύ χρονικό διάστημα, προκειμένου να αξιοποιηθούν βραχυχρόνιες διακυμάνσεις της αγοράς (εμπορικό χαρτοφυλάκιο).
- (ii) Τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες.
- (iii) Τα οποία η Εταιρία επιλέγει, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσει στην εύλογη αξία με μεταφορά της εκάστοτε προκύπτουσας διαφοράς στα αποτελέσματα. Η επιλογή αυτή, η οποία είναι ανέκκλητη, μπορεί να γίνει όταν με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται τυχόν λογιστική ασυμμετρία που προκύπτει από την αποτίμηση αυτών των χρηματοοικονομικών μέσων με διαφορετικό τρόπο (π.χ. στο αναπόσβεστο κόστος) σε σχέση με χρηματοοικονομικά μέσα που σχετίζονται με αυτά (π.χ. παράγωγα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων).

Κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σε αυτή την κατηγορία.

### Αξιολόγηση επιχειρησιακού μοντέλου

Το επιχειρησιακό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η Εταιρία διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού για να δημιουργεί ταμειακές ροές. Αυτό σημαίνει ότι το επιχειρησιακό μοντέλο καθορίζει αν οι ταμειακές ροές θα απορρέουν από την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο. Το επιχειρησιακό μοντέλο της Εταιρίας καθορίζεται σε επίπεδο που να αντανακλά τον τρόπο με τον οποίο οι ομάδες χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού βρίσκονται υπό κοινή διαχείριση ώστε να επιτυγχάνεται ένας συγκεκριμένος επιχειρηματικός στόχος. Συνεπώς, το επιχειρησιακό μοντέλο δεν εξαρτάται από τις προθέσεις της διοίκησης για ένα μεμονωμένο μέσο αλλά καθορίζεται σε ανώτερο επίπεδο συγκέντρωσης.

Ο ορισμός των ανωτέρω επιχειρησιακών μοντέλων έχει βασιστεί:

- α στον τρόπο με τον οποίο εκτιμάται η απόδοση του επιχειρησιακού μοντέλου και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρησιακού μοντέλου, και στο πώς αυτή αναφέρεται στα βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρίας
- β στους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρησιακού μοντέλου (και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρησιακού μοντέλου) και, ειδικότερα, στον τρόπο διαχείρισης των εν λόγω κινδύνων,
- γ στον τρόπο με τον οποίο αξιολογούνται τα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας (για παράδειγμα, εάν η αξιολόγηση λαμβάνει υπόψη την εύλογη αξία των υπό διαχείριση περιουσιακών στοιχείων ή τις εισπραχθείσες συμβατικές ταμειακές ροές), και
- δ στην αναμενόμενη συχνότητα και αξία των πωλήσεων καθώς και στη συχνότητα και αξία των πωλήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

Η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης οικονομικών καταστάσεων, επαναξιολογεί τα επιχειρησιακά μοντέλα προκειμένου να επιβεβαιώνει ότι δεν έχει υπάρξει μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο ή εφαρμογή κάποιου καινούργιου επιχειρησιακού μοντέλου.

#### **Αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI)**

Για τους σκοπούς της αξιολόγησης:

- Κεφάλαιο είναι η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση (το ποσό αυτό μεταβάλλεται, πχ λόγω αποπληρωμής),
- Τόκος είναι το τίμημα που καταβάλλεται για το πέρασμα του χρόνου, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου και για λοιπούς βασικούς δανειακούς κινδύνους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας) και έξοδα καθώς και για το περιθώριο κέρδους.

Οι συμβατικοί όροι οι οποίοι δημιουργούν έκθεση σε κινδύνους και μεταβλητότητα στις συμβατικές ταμειακές ροές που δεν σχετίζεται με μία τυπική δανειακή σύμβαση, όπως η έκθεση στις μεταβολές των τιμών μετοχών ή των τιμών βασικών εμπορευμάτων, δεν οδηγούν σε συμβατικές ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Στο πλαίσιο αυτό, κατά την αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές αποτελούν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, η Εταιρία εξετάζει αν το μέσο εμπεριέχει συμβατικούς όρους που μεταβάλλουν το χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών.

Ειδικότερα λαμβάνεται υπόψη αν υφίστανται:

- Χαρακτηριστικά μόχλευσης
- Πληρωμές που συνδέονται με τη μεταβλητότητα στη συναλλαγματική ισοτιμία
- Όροι μετατροπής σε μετοχές του εκδότη
- Μεταβολές επιτοκίων με βάση μη επιτοκιακές μεταβλητές
- Όροι πρόωρης εξόφλησης ή επιμήκυνσης της διάρκειας του μέσου
- Όροι που περιορίζουν την απαίτηση της Εταιρίας στις ροές από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία ή βάσει των οποίων δεν προβλέπεται νομική αξίωση επί των μη καταβληθέντων ποσών
- Άτοκες αναβαλλόμενες πληρωμές
- Όροι βάσει των οποίων η απόδοση του μέσου επηρεάζεται από τις τιμές των μετοχών ή των αγαθών.

Επίσης, κατά την αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές αποτελούν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου εξετάζεται αν έχει μεταβληθεί εκείνο το συστατικό του τόκου που εκφράζει την αξία του χρόνου. Η αξία του χρόνου (time value of money) αποτελεί το συστατικό του τόκου που σχετίζεται με την αποζημίωση λόγω του πέρασματος του χρόνου. Η αξία του χρόνου, συνεπώς, δεν παρέχει αποζημίωση για λοιπούς κινδύνους ή έξοδα.

Ωστόσο, κάποιες φορές το στοιχείο της αξίας του χρόνου μεταβάλλεται. Αυτό μπορεί να συμβαίνει όταν για παράδειγμα το επιτόκιο ενός μέσου επαναπροσδιορίζεται περιοδικά αλλά η συχνότητα του επαναπροσδιορισμού δεν ταυτίζεται με τη διάρκεια του επιτοκίου ή όταν ο περιοδικός επαναπροσδιορισμός του γίνεται με βάση ένα μέσο όρο βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων επιτοκίων. Στην περίπτωση αυτή η Εταιρία αξιολογεί τη μεταβολή προκειμένου να προσδιορίσει αν οι συμβατικές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση συνίσταται στον προσδιορισμό του πόσο διαφορετικές είναι οι μη προεξοφλημένες συμβατικές ροές σε σχέση με τις μη προεξοφλημένες συμβατικές ροές αν ο επαναπροσδιορισμός του επιτοκίου δεν είχε μεταβληθεί. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη τόσο η επίπτωση ανά περίοδο όσο και σωρευτικά. Αν οι ροές είναι σημαντικά διαφορετικές τότε οι ροές του μέσου δεν είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου. Η Εταιρία έχει θεωρήσει πως η ανωτέρω αξιολόγηση δεν οδηγεί σε σημαντικά διαφορετικές ταμειακές ροές όταν η σωρευτική διαφορά κατά τη διάρκεια ζωής του μέσου δεν υπερβαίνει το 10% και ταυτόχρονα οι μεμονωμένες ταμειακές ροές στις οποίες παρατηρείται διαφορά ανώτερη του 10% δεν υπερβαίνουν το 5% των συνολικών περιόδων κατά τη διάρκεια ζωής του μέσου.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της όταν:

- τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ρών των χρηματοοικονομικών στοιχείων έχουν λήξει.
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ρών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει, ουσιαστικά, όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά.
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιαστικά.

Στην περίπτωση συναλλαγών που, παρά τη μεταβίβαση του συμβατικού δικαιώματος για την είσπραξη των ταμειακών ρών από χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού, οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά παραμένουν στην Εταιρία, δεν διακόπτεται η αναγνώριση των στοιχείων αυτών. Το ποσό που εισπράττεται από τη μεταβίβαση αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Στην περίπτωση συναλλαγών με τις οποίες η Εταιρία ούτε διατηρεί αλλά ούτε και μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία, αλλά διατηρεί έλεγχο επ' αυτών, τότε αυτά εξακολουθούν να αναγνωρίζονται στο βαθμό της συνεχιζόμενης ανάμειξης της Εταιρίας. Αν η Εταιρία δεν διατηρεί τον έλεγχο των στοιχείων τότε διακόπτεται η αναγνώρισή τους και στη θέση τους αναγνωρίζονται διακριτά τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που δημιουργούνται ή διατηρούνται κατά τη μεταβίβαση. Κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων δεν υπήρχαν ανάλογες συναλλαγές.

Στις περιπτώσεις μεταβολής των συμβατικών όρων ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού, η μεταβολή θεωρείται σημαντική και ως εκ τούτου οδηγεί στη διακοπή αναγνώρισης του υφιστάμενου μέσου και στην αναγνώριση ενός νέου όταν ικανοποιείται ένα από τα ακόλουθα κριτήρια:

- Αλλαγή εκδότη/πιστούχου.
- Αλλαγή νομίσματος.
- Συγχώνευση συμβάσεων διαφορετικού τύπου.
- Συγχώνευση συμβάσεων που δεν πληρούν στο σύνολό τους το κριτήριο ότι οι ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.
- Προσθήκη ή διαγραφή όρου μετατρεψιμότητας σε μετοχές.
- Διάσπαση σύμβασης της οποίας οι ταμειακές ροές δεν είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου κατά τέτοιο τρόπο ώστε η αιτία που δεν οδηγεί σε ταμειακές ροές αποκλειστικά τόκου και κεφαλαίου να μην περιλαμβάνεται σε κάποιο από τα νέα μέρη της σύμβασης.
- Σημαντικές τροποποιήσεις που επέρχονται λόγω εμπορικής επαναδιαπραγμάτευσης των συμβατικών όρων δανείων ενήμερων πελατών.

Στην περίπτωση που προκύψει διακοπή αναγνώρισης λόγω ουσιαστικής μεταβολής των συμβατικών ταμειακών ρών, η διαφορά ανάμεσα στη λογιστική αξία του υφιστάμενου μέσου και στην εύλογη αξία του νέου μέσου αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Επίσης, στις περιπτώσεις που το αρχικό μέσο αποτιμώνταν στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, το συσσωρευμένο ποσό που είχε αναγνωριστεί στην καθαρή θέση ανακυκλώνεται στα αποτελέσματα.

Αντιθέτως, στην περίπτωση που η μεταβολή των συμβατικών ταμειακών ρών δεν είναι ουσιαστική, η λογιστική αξία του μέσου προ απομείωσης επανυπολογίζεται μέσω της προεξόφλησης των νέων συμβατικών ταμειακών ρών με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο και η τυχόν διαφορά από την τρέχουσα λογιστική αξία προ απομείωσης αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα και ειδικότερα στο λογαριασμό «Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου». Τα έξοδα που σχετίζονται με την τροποποίηση αναπροσαρμόζουν τη λογιστική αξία του μέσου και αποσβένονται κατά την εναπομένουσα διάρκεια της ζωής του με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### **5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια) Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

Η Εταιρία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στις ακόλουθες κατηγορίες:

#### **α) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων**

- i. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται χρηματοοικονομικά στοιχεία του εμπορικού χαρτοφυλακίου, ήτοι:
  - υπάρχει πρόθεση για την πώληση ή την επαναγορά τους σε βραχύ χρονικό διάστημα, προκειμένου να αξιοποιηθούν βραχυχρόνιες διακυμάνσεις της αγοράς, ή
  - είναι παράγωγα προϊόντα που δεν αποτελούν μέσα αντιστάθμισης. Τα παράγωγα αυτά, όπως και οι υποχρεώσεις από παράγωγα προϊόντα τα οποία αποτελούν μέσα αντιστάθμισης, εμφανίζονται στις υποχρεώσεις ως παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα.
- ii. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις τις οποίες η Εταιρία επιλέγει, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων όταν:
  1. η μέθοδος αυτή καταλήγει σε περισσότερο σχετική πληροφόρηση διότι είτε:
    - απαλείφει ή μειώνει μία ανακολουθία στην αποτίμηση ή στην αναγνώριση που θα απέρρευε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε διαφορετικές βάσεις ή
    - διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρίας ή
  2. το συμβόλαιο εμπεριέχει ένα ή περισσότερα ενσωματωμένα παράγωγα και η Εταιρία αποτιμά το σύνθετο χρηματοοικονομικό μέσο ως μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αποτιμώμενη στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων με την προϋπόθεση ότι δεν ισχύει ένα από τα ακόλουθα:
    - το ενσωματωμένο παράγωγο δεν τροποποιεί σημαντικά τις ταμειακές ροές που σε διαφορετική περίπτωση θα απαιτούνταν από το συμβόλαιο ή
    - με μικρή ή καθόλου ανάλυση κατά την αρχική εξέταση ενός παρόμοιου σύνθετου μέσου διαφαίνεται ότι ο διαχωρισμός του ενσωματωμένου παραγώγου απαγορεύεται.

Σημειώνεται πως στην ανωτέρω περίπτωση, το ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο της Εταιρίας αναγνωρίζεται στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, εκτός αν το γεγονός αυτό προκαλεί ή μεγεθύνει μία λογιστική ασυμμετρία στα αποτελέσματα. Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση δεν ανακυκλώνονται ποτέ στα αποτελέσματα.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία των υποχρεώσεων σε αυτή την κατηγορία.

#### **β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος**

Οι υποχρεώσεις αυτές εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν οι δανειακές υποχρεώσεις και οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

#### **Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων υποχρεώσεων**

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

Στις περιπτώσεις που μία χρηματοοικονομική υποχρέωση ανταλλάσσεται με μία άλλη με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, η ανταλλαγή αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση ουσιαστικής τροποποίησης των όρων της υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (είτε οφείλεται σε οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη είτε όχι). Οι όροι θεωρείται ότι διαφέρουν ουσιαστικά αν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων (συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών που έχουν εισπραχθεί ή καταβληθεί), προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, διαφέρει κατά τουλάχιστον 10% από την παρούσα αξία των ταμειακών ροών που απομένουν από την αρχική χρηματοοικονομική υποχρέωση.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ 31 Δεκεμβρίου 2024

### **5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια) Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων υποχρεώσεων**

Στις περιπτώσεις διακοπής αναγνώρισης, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή ενός τμήματος μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα άλλο μέρος και του τιμήματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων και των μεταβιβαζόμενων εκτός μετρητών περιουσιακών στοιχείων και των αναληφθέντων υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

### **Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων**

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει επί του παρόντος νομικά ισχυρό δικαίωμα συμφηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και υπάρχει η πρόθεση είτε διακανονισμού του καθαρού υπολοίπου, είτε είσπραξης του ποσού της απαίτησης με ταυτόχρονη εξόφληση της υποχρέωσης. Αυτό δεν συμβαίνει κατά κανόνα με κύριες συμφωνίες συμφηφισμού, και τα σχετικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού παρουσιάζονται συνολικά στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

### **Υπολογισμός αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου**

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το Δ.Π.Χ.Π. 9, η Εταιρία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση - το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρία εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς ("ΑΠΖ 12 μηνών"). Εάν η Εταιρία παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο ("ΣΑΠΚ") από την αρχική αναγνώριση, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν ("ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής"). Εάν η Εταιρία καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο, το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και η ΑΠΖ επιμετρείται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

### **5.9 Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο**

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρία και της ονομαστικής αξίας του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

### **5.10 Επιμέτρηση εύλογης αξίας**

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρία 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 Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Ως ενεργός ορίζεται η αγορά όταν τιμές οργανωμένης αγοράς είναι διαθέσιμες άμεσα και σε τακτική βάση από χρηματιστήρια, εξωτερικούς διαπραγματευτές (dealers – brokers), υπηρεσίες αποτίμησης ή εποπτικές αρχές, και οι τιμές αυτές αφορούν σε συνήθεις συναλλαγές μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά που πραγματοποιούνται σε τακτική βάση.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### 5.10 Επιμέτρηση εύλογης αξίας (συνέχεια)

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρία 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 Εταιρία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία ενεργητικού, παθητικού και ιδίων κεφαλαίων τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία ή των οποίων η εύλογη αξία γνωστοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιούνται σύμφωνα της με την ιεραρχία της εύλογης αξίας βάσει της εισροής κατώτατου επιπέδου που είναι σημαντική για όλη την επιμέτρηση.

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το στοιχείο ενεργητικού ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών μέσων για την οποία προσδιορίζεται εύλογη αξία είναι τα ακίνητα.

Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

- Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
- Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
- Αυτοψία – Επιθεώρηση
- Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
- Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγορα πωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξίωσης.

Παραδείγματα δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων και τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στις επιμέρους εκτιμήσεις είναι τα ακόλουθα:

- Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κ.λπ.
- Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κ.λπ.
- Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### 5.10 Επιμέτρηση εύλογης αξίας (συνέχεια)

Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

#### 5.11 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν το σύνολο ή μέρος της δαπάνης που θα απαιτηθεί για το διακανονισμό μίας πρόβλεψης θα καλυφθεί από τρίτο μέρος (για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο) η αποζημίωση καταχωρείται ως ιδιαίτερη απαίτηση μόνο όταν η εν λόγω κάλυψη θεωρείται βέβαιη.

Η Εταιρία δεν αναγνωρίζει στον Ισολογισμό ενδεχόμενες υποχρεώσεις, οι οποίες συνιστούν:

- 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 ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρίας, 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.

Η Εταιρία περιλαμβάνει στις οικονομικές καταστάσεις γνωστοποιήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τη σημαντικότητά τους.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 5. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### 5.12 Ορισμός Συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:

1. η άμεσα μητρική εταιρία Alpha Bank Cyprus Ltd, η τελική μητρική εταιρία Alpha Bank A.E. και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή τη μητρική της:
  - i. Θυγατρικές εταιρίες,
  - ii. Κοινοπραξίες,
  - iii. Συγγενείς εταιρίες.
2. Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της Alpha Bank A.E. και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτά.
3. 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 Εταιρίας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank A.E. ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

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

### 6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και άσκηση κρίσης

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές. Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης αποφάσεων επανεκτιμώνται για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους, αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται. Η Εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών και κρίσεων αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών.

Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδη αναπροσαρμογή στη λογιστική αξία στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά την επόμενη οικονομική χρήση παρουσιάζονται πιο κάτω:

#### • Απομείωση αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει για σκοπούς απομείωσης τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων, ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.

Η εύλογη αξία των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διαδικασίες που περιγράφονται στην σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων.

# ABC RE L3 LIMITED

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και άσκηση κρίσης (συνέχεια)

#### • Φόρος εισοδήματος

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Για συγκεκριμένες συναλλαγές και υπολογισμούς, ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας είναι αβέβαιος κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Η Εταιρία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για προβλεπόμενα φορολογικά ζητήματα με βάση υπολογισμούς για το κατά πόσο θα προκύψει επιπρόσθετη φορολογία. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των ζητημάτων διαφέρει από το ποσό που έχει αρχικά αναγνωριστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την πρόβλεψη για εταιρικό φόρο και αναβαλλόμενη φορολογία στην περίοδο που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

### 7. Κέρδος από επενδυτικές δραστηριότητες

	2024	2023
	€	€
Κέρδος από πώληση επενδύσεων σε ακίνητα	<u>80,211</u>	-
	<u>80,211</u>	-

### 8. Έξοδα διοίκησης

	2024	2023
	€	€
Φόροι και άδειες	802	960
Ετήσιο τέλος	-	350
Φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας	1,161	531
Ασφάλιστρα	492	332
Επιδιορθώσεις και ανακαινίσεις	60	-
Αμοιβή ελεγκτών - τρέχουσας χρήσεως	2,940	2,884
Αμοιβή ελεγκτών - προηγούμενων ετών	56	55
Λογιστικά δικαιώματα (Σημ. 18.1)	3,990	3,990
Δικαιώματα συμβούλων (Σημ. 18.1)	1,500	1,500
Άλλα επαγγελματικά δικαιώματα	7,287	5,046
Δικαιώματα γραμματέα	313	263
Δικαιώματα για εγγεγραμμένο γραφείο	313	263
Έξοδα διαχείρισης	320	220
Αντιλογισμός προβλέψεων προηγούμενου έτους	-	(895)
Αποσβέσεις	327	2,150
Διάφορα έξοδα	<u>1,216</u>	<u>582</u>
	<u>20,777</u>	<u>18,231</u>

### 9. Έξοδα χρηματοδότησης

	2024	2023
	€	€
Διάφορα έξοδα χρηματοδότησης	<u>631</u>	<u>337</u>
Έξοδα χρηματοδότησης	<u>631</u>	<u>337</u>

# ABC RE L3 LIMITED

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 10. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος επί των κερδών της Εταιρίας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμοσίμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	2024 %	2024 €	2023 %	2023 €
Κέρδος/(ζημιά) πριν τη φορολογία		<u>58,803</u>		<u>(18,568)</u>
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμοσίμα ποσοστά φορολογίας	12.50%	7,350	12.50%	(2,321)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	16.84%	9,903	(2.04)%	379
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εσόδου που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(17.05)%	(10,026)	- %	-
Φορολογική επίδραση ζημιάς από μεταφορά	(12.29)%	(7,227)	- %	-
Φορολογική επίδραση ζημιάς χρήσεως	- %	-	(10.46)%	1,942
<b>Χρέωση φορολογίας</b>	<b>- %</b>	<b>-</b>	<b>- %</b>	<b>-</b>

Η Εταιρία φορολογείται για σκοπούς εταιρικού φόρου προς 12,5% στα φορολογητέα κέρδη του έτους.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. Σε τέτοιες περιπτώσεις οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 17%.

Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών που είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό με μελλοντικά κέρδη ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε €13,429 για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως στοιχείο ενεργητικού.

Η Εταιρία για την τρέχουσα χρήση παρουσίασε φορολογικό κέρδος ύψους €57,814 το οποίο συμψηφίσθηκε με φορολογικές ζημιές από μεταφορά. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη.

### 11. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2024 €	2023 €
<b>Κόστος</b>		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	467,473	467,473
Προσθήκες	108,926	238,880
Πωλήσεις	(108,926)	-
Μεταφορά σε ταξινομηθέντα ως κατεχόμενα προς πώληση (Σημ. 14)	<u>(467,473)</u>	<u>(238,880)</u>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>-</b>	<b>467,473</b>
<b>Αποσβέσεις</b>		
Επιβάρυνση για τη χρήση	327	2,150
Επί πωλήσεων	(327)	-
Μεταφορά στα ταξινομηθέντα κατεχόμενα προς πώληση (Σημ. 14)	<u>-</u>	<u>(2,150)</u>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Καθαρή λογιστική αξία</b>		
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>-</b>	<b>467,473</b>

# ABC RE L3 LIMITED

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 11. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 31.12.2024 ανέρχεται σε €- (2023: €553.000). Οι εύλογες αξίες των ακινήτων υπολογίζονται σύμφωνα με τις μεθόδους που αναφέρονται στη σημείωση 5 και κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Στις 2 Μαρτίου 2023, η Εταιρία προχώρησε σε ανάκτηση του ακινήτου με αριθμό εγγραφής 0/26500 για συνολικό ποσό €238,880. Στις 14 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρία προχώρησε σε υπογραφή συμβολαίου για την πώληση του ακινήτου 0/26500 και ως εκ τούτου το ακίνητο ταξινομήθηκε ως κατεχόμενο προς πώληση (Σημ. 13).

Στις 30 Απριλίου 2024, η Εταιρία απέκτησε ένα ακίνητο με αριθμό εγγραφής 0/42337 από την Alpha Credit Acquisition Company Ltd για συνολικό ποσό €108.926. Στις 11 Σεπτεμβρίου 2024, η Εταιρία προχώρησε σε υπογραφή συμβολαίου για την πώληση του ακινήτου για συνολικό ποσό ύψους €200.518, η οποία ολοκληρώθηκε εντός του 2024.

Στις 2 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρία υπέγραψε συμφωνία για πώληση των ακινήτων με αριθμό εγγραφής 0/8354 και 0/8355 για συνολικό ποσό ύψους €255.000 το καθένα. Κατά τη διάρκεια του 2024, η Εταιρία έλαβε ποσό ύψους €101.710 ως προκαταβολή. Η πώληση ολοκληρώθηκε Γενάρη 2025. Ως εκ τούτου τα ακίνητα ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση.

Οι λεπτομέρειες των επενδύσεων σε ακίνητα είναι ως ακολούθως:

	2024	2023
	€	€
<b>Είδος</b>		
Γη	-	467,473
	<u>-</u>	<u>467,473</u>

### 12. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2024	2023
	€	€
Εισπρακτέα από μητρική εταιρία (Σημ. 18.2)	-	46,089
Επιστρεπτέος Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	-	10,505
	<u>-</u>	<u>56,594</u>

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τα ποσά που παρουσιάζονται πιο πάνω.

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 19 των οικονομικών καταστάσεων.

### 13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα τραπεζικά υπόλοιπα αναλύονται ως ακολούθως:

	2024	2023
	€	€
Καταθέσεις όψεος (Σημ. 18.2)	<u>564,692</u>	4
	<u>564,692</u>	<u>4</u>

# ABC RE L3 LIMITED

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	2024	2023
	€	€
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	<u>564,692</u>	4
	<u>564,692</u>	<u>4</u>

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 19 των οικονομικών καταστάσεων.

### 14. Στοιχεία ενεργητικού ταξινομηθέντα ως κατεχόμενα προς πώληση

Οι ακόλουθες κύριες κατηγορίες στοιχείων ενεργητικού έχουν ταξινομηθεί στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως κατεχόμενα προς πώληση.

	Επενδύσεις σε ακίνητα
	€
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ. 11)	<u>236,730</u>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023/ 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>236,730</b>
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα (Σημ. 11)	467,473
Πωλήσεις	<u>(236,730)</u>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b><u>467,473</u></b>

Στις 14 Σεπτεμβρίου 2023 η Εταιρία προχώρησε σε υπογραφή συμβολαίου για την πώληση του ακινήτου 0/26500 και ως εκ τούτου το ακίνητο ταξινομήθηκε ως κατεχόμενο προς πώληση. Η πώληση ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο 2024.

Στις 2 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρία υπέγραψε συμφωνία για πώληση των ακινήτων με αριθμούς εγγραφής 0/8354 και 0/8355 για συνολικό ποσό ύψους €255.000 το καθένα. Κατά τη διάρκεια του 2024 η Εταιρία έλαβε ποσό ύψους €101.710 ως προκαταβολή για την πώληση των ακινήτων. Ως εκ τούτου τα ακίνητα μεταφέρθηκαν και ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η πώληση ολοκληρώθηκε τον Γενάρη του 2025.

Οι κυριότερες κατηγορίες στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που απαρτίζουν την ομάδα προς διάθεση και ταξινομούνται ως κατεχόμενα προς πώληση είναι οι ακόλουθες:

	2024	2023
	€	€
Γη	467,473	236,730
Προκαταβολές πελατών	<u>(101,710)</u>	-
<b>Καθαρά στοιχεία ενεργητικού</b>	<b><u>365,763</u></b>	<u>236,730</u>

# ABC RE L3 LIMITED

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 15. Μετοχικό κεφάλαιο

	2024 Αριθμός μετοχών	2024 €	2023 Αριθμός μετοχών	2023 €
<b>Εγκεκριμένο</b>				
Συνήθεις μετοχές του €1 η καθεμιά	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	5,000	5,000
<b>Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου</b>				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	1,003	1,003	1,002	1,002
Έκδοση μετοχών	-	-	1	1
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<u>1,003</u>	<u>1,003</u>	<u>1,003</u>	<u>1,003</u>

### Εκδοθέν κεφάλαιο

Δεν υπήρξαν μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση χρήσεως.

Στις 27 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρία εξέδωσε 1 μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους μετόχους υπερ τοάρτιο για €296.999.

### 16. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	2024 €	2023 €
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	2,800	-
Οφειλόμενα έξοδα	8,992	9,084
Άλλοι πιστωτές	3,345	3,910
Ποσά πληρωτέα σε άλλες εταιρίες του συγκροτήματος (Σημ. 18.2)	109,118	410
Προκαταβολές πελατών (Σημ. 18.2)	101,710	-
	<u>225,965</u>	<u>13,404</u>

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τα ποσά που παρουσιάζονται πιο πάνω.

### 17. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρίας

#### Επιδόσεις

Το 2024, η οικονομία της Κύπρου συνέχισε να επιδεικνύει αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα παρά τις διεθνείς γεωπολιτικές προκλήσεις της περιοχής. Συγκεκριμένα, και σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ αναμένεται να ανέλθει στο 3,6%. Ο πληθωρισμός θα κατεβεί στο 2,2% και η ανεργία στο 4,9%.

Το Δημόσιο χρέος θα πέσει στα 66,4% ως ποσοστό του ΑΕΠ.

Η ανάπτυξη της Κύπρου αναμένεται να παραμείνει ισχυρή το 2025 και το 2026. Ο πληθωρισμός αναμένεται να επιβραδυνθεί με αποτέλεσμα να ενισχύεται η αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών και ως εκ τούτου η κατανάλωση. Το υπόλοιπο του κυβερνητικού προϋπολογισμού θα παραμείνει σε πλεόνασμα, υποστηριζόμενο από τη συνεχή ισχυρή αύξηση των εσόδων και τις μέτριες αυξήσεις των δαπανών.

Η πραγματική ανάπτυξη του ΑΕΠ ήταν ανθεκτική κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024, επεκτείνοντας κατά 3,6% γ-ο-γ. Αυτό οφειλόταν κυρίως στην ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αυξήθηκε κατά 4,5%. Οι επενδύσεις, εξαιρουμένων της εγγραφής πλοίων και αεροσκαφών, αυξήθηκαν κατά 4,8% γ-ο-γ, υποστηριζόμενες από ένα θετικό πρόσημο στον κατασκευαστικό τομέα. Η ισχυρή ξένη ζήτηση για υπηρεσίες, ιδίως στις θαλάσσιες μεταφορές και τον τουρισμό, οδήγησε σε μια σταθερή απόδοση. Για το 2024 στο σύνολό της, η ανάπτυξη προβλέπεται στο 3,6%.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 17. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρίας (συνέχεια)

Αυτό το θετικό περιβάλλον αναμένεται να συνεχιστεί, με την ανάπτυξη να προβλέπεται στο 2,8% το 2025 και 2,5% το 2026. Οι επενδύσεις αναμένεται να επωφεληθούν από το Πρόγραμμα Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Η συνεχιζόμενη ανάκαμψη της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών λόγω της αύξησης των ονομαστικών μισθών και της μείωσης του πληθωρισμού αναμένεται να ενισχύσει την ιδιωτική κατανάλωση.

Ο πληθωρισμός αναμένεται να συγκλίνει σε 2,0% σε σχέση με τον προβλεπόμενο ορίζοντα. Ο πληθωρισμός των υπηρεσιών αναμένεται να παραμείνει αυξημένος, κυρίως λόγω της υψηλής ονομαστικής αύξησης των μισθών και της αύξησης της ζήτησης, ειδικά για τον τουρισμό.

Οι κίνδυνοι και τα μειονέκτημα για τις προβλέψεις παραμένουν οι συνεχιζόμενες εντάσεις στη Μέση Ανατολή που θα μπορούσαν να διαταράξουν τις αλυσίδες εφοδιασμού και να αυξήσουν το κόστος παραγωγής. Ο τομέας του τουρισμού, βασικός παράγοντας της οικονομίας παραμένει ευάλωτος σε αυτούς τους κινδύνους. Επιπλέον, οι τιμές της ενέργειας αποτελούν απειλή λόγω της υψηλής εξάρτησης της Κύπρου από το πετρέλαιο και της περιορισμένης ενσωμάτωσης στην ευρωπαϊκή αγορά ηλεκτρικής ενέργειας.

Η απασχόληση αυξήθηκε κατά 2,7% γ-ο-γ κατά το πρώτο εξάμηνο του 2024, αντιστακώντας την αυξημένη εργοδοτηση στον τουρισμό και στον δημόσιο τομέα. Την ίδια περίοδο, το ποσοστό ανεργίας μειώθηκε φθάνοντας το 4,9% μέχρι το τέλος του δεύτερου τριμήνου. Αυτό είναι το χαμηλότερο επίπεδο τα τελευταία 15 χρόνια. Οι αναντιστοιχίες των δεξιοτήτων και η χαλάρωση της αγοράς εργασίας παραμένουν περιορισμένες, εν μέρει λόγω της εισροής ξένων εργαζομένων που επωφελούνται από τα κίνητρα που παρέχονται στην πρωτοβουλία της κυβέρνησης να προσελκύσει πολυεθνικές δραστηριότητες για τη δημιουργία της βάσης τους στην Κύπρο (Headquartering). Η απασχόληση αναμένεται να αυξηθεί κατά 1,9% το 2024, ελαφρώτερα στο 1,2% έως το 2026.

#### *Προβλέψεις*

Καθώς η Κύπρος προχωρά στο 2025, οι οικονομικές προοπτικές παραμένουν θετικές, υποστηριζόμενες από την ισχυρή δυναμική ανάπτυξης την ανθεκτική εγχώρια ζήτηση και τις στρατηγικές επενδύσεις. Η χώρα απέδειξε αξιοσημείωτη οικονομική ανθεκτικότητα το 2024, με την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (CBC) να αναθεωρεί την πρόβλεψη της ανάπτυξης του ΑΕΠ για το 2024 προς τα πάνω στο 3,7% που καθοδηγείται από την ισχυρή ιδιωτική κατανάλωση, την επενδυτική δραστηριότητα και τον δυναμικό τομέα των υπηρεσιών. Αυτό το στερεό θεμέλιο αποτελεί το υπόβαθρο για συνεχή ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια.

Η ανάπτυξη αναμένεται να συνεχιστεί, με το ΑΕΠ να προβλέπεται να φθάσει στο 2,8% το 2025 και το 2,5% το 2026. Ενώ η ιδιωτική κατανάλωση παραμένει βασικός οδηγός της ανάπτυξης, υποστηριζόμενη από την αύξηση των μισθών και την ανάκτηση της αγοραστικής δύναμης, η επενδυτική δραστηριότητα θα διαδραματίσει επίσης σημαντικό ρόλο. Το πρόγραμμα ανάκαμψης και ανθεκτικότητας (Recovery and Resilience Program ) αναμένεται να διατηρήσει τις κεφαλαιουχικές δαπάνες, ιδίως σε έργα υποδομής, ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και ψηφιακού μετασχηματισμού. Η ώθηση της κυβέρνησης να προσελκύσει πολυεθνικές εταιρείες μέσω της στρατηγικής headquartering, θα τονώσει περαιτέρω τις ξένες επενδύσεις και την αύξηση της απασχόλησης.

Ο εναρμονισμένος πληθωρισμός αναμένεται να συγκλίνει προς το 2,0% σε σχέση με τον ορίζοντα των προβλέψεων, αντιστακώντας τη σταδιακή χαλάρωση των πιέσεων των τιμών της ενέργειας και των διαταραχών της αλυσίδας εφοδιασμού. Ωστόσο, ο πληθωρισμός των υπηρεσιών, ιδίως στον τουρισμό και τη φιλοξενία, μπορεί να παραμείνει αυξημένος λόγω των αυξήσεων των μισθών και της έντονης ζήτησης. Η αναμενόμενη σταθεροποίηση των επιτοκίων στην ευρωζώνη θα μπορούσε να μειώσει περαιτέρω τις οικονομικές συνθήκες, ωφελώντας τις επιχειρηματικές επενδύσεις και το δανεισμό των νοικοκυριών.

Η οικονομία της Κύπρου εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από διάφορους τομείς όπως η ακίνητη περιουσία, ο τουρισμός, οι οικονομικές / ασφαλιστικές δραστηριότητες και οι επαγγελματικές υπηρεσίες, οι οποίες έχουν δείξει ισχυρή ανάπτυξη παρά τις πρόσφατες προκλήσεις. Η ανάκαμψή τους υπογραμμίζει τη δύναμή τους, την ανθεκτικότητα και τον ουσιαστικό ρόλο τους στην ενίσχυση της οικονομίας της χώρας.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 17. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρίας (συνέχεια)

Υπό το πρίσμα αυτής της ανάκαμψης, σε συνδυασμό με την ισχυρή οικονομική ανάπτυξη, οι συνθήκες της αγοράς εργασίας αναμένεται επίσης να βελτιωθούν περαιτέρω στο 2025. Το ποσοστό ανεργίας, το οποίο μειώθηκε στο 5,18% το 2024, αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω το 2026 σε 4,5%. Επιπλέον, η συνεχιζόμενη εισροή εξειδικευμένων ξένων εργαζομένων, υποστηριζόμενη από διάφορες κυβερνητικές πρωτοβουλίες, αναμένεται να συμβάλουν στην αύξηση της παραγωγικότητας.

Οι κορυφαίοι διεθνείς πιστωτικοί οργανισμοί αναγνώρισαν επίσης την εντυπωσιακή οικονομική πορεία της χώρας και τις ισχυρές δημοσιονομικές επιδόσεις τα τελευταία χρόνια με αναβαθμίσεις ορόσημο. Η Moody's αναβάθμισε την οικονομία της Κύπρου στο A3, ενώ η Fitch και η S & P σε A- αντανakλώντας την αισιοδοξία για μια ισχυρή οικονομική προοπτική.

### 18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρία ελέγχεται από την Alpha Bank Cyprus Ltd, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρίας και έμμεσα από την ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., η οποία αποτελεί την τελική μητρική της Εταιρίας.

Η Εταιρία διενεργεί συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στα πλαίσια των συνήθων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τους.

#### 18.1 Αμοιβή Συμβούλων

Η αμοιβή των Συμβούλων και άλλων σημαντικών μελών της Διεύθυνσης ήταν ως εξής:

	2024	2023
	€	€
Δικαιώματα συμβούλων (Σημ. 8)	1,500	1,500
Λογιστικά δικαιώματα (Σημ. 8)	3,990	3,990
Φορολογικά δικαιώματα	585	285
	<u>6,075</u>	<u>5,775</u>

	2024	2023
	€	€
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	3,875	5,043
	<u>3,875</u>	<u>5,043</u>

# ABC RE L3 LIMITED

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 18. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

#### 18.2 Μητρική και λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες

##### Στοιχεία ενεργητικού

Μετρητά και καταθέσεις - Alpha Bank Cyprus Ltd (Σημ. 13)  
Ποσά εισπρακτέα - Alpha Bank Cyprus Ltd(Σημ. 12)

	2024	2023
	€	€
	<b>564,692</b>	4
	-	46,089
	<b>564,692</b>	<b>46,093</b>

##### Υποχρεώσεις

Ποσά πληρωτέα - Alpha Real Estate Services LLC (Σημ. 16)  
Ποσά πληρωτέα - Alpha Credit Acquisition (Σημ. 16)

	2024	2023
	€	€
	<b>192</b>	410
	<b>108,926</b>	-
	<b>109,118</b>	<b>410</b>

##### Έξοδα

Έξοδα Χρηματοδότησης - Alpha Bank Cyprus Ltd(Σημ. 9)  
Έξοδα εκτίμησης - Alpha Real Estate Services LLC(Σημ. 8)

	2024	2023
	€	€
	<b>631</b>	337
	<b>320</b>	220
	<b>951</b>	<b>557</b>

Όπως περιγράφεται στην σημείωση 11, στις 2 Μαρτίου 2023 και 30 Απριλίου 2024 η Εταιρία απέκτησε ακίνητα από την μητρική της εταιρία Alpha Bank Cyprus Ltd και από την συγγενική εταιρία Alpha Credit Acquisition Company Ltd αντίστοιχα για συνολικό ποσό €238,880 και €108.926.

### 19. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει. Η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρία στη διαχείριση των κινδύνων, ώστε να τους ελέγχει, εξηγείται πιο κάτω:

#### 19.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρία διαθέτει τους ακόλουθους τύπους χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που υπόκεινται σε αξιολόγηση αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς:

Μετρητά και καταθέσεις - €564.692 (2023: €4)  
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα €0 (2023: €46.089)

Η Εταιρία έχει αξιολογήσει ως ασήμαντο τον αντίκτυπο των προβλέψεων του ΔΠΧΑ 9 ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του μοντέλου της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για τις πιο πάνω κατηγορίες χρηματοοικονομικών στοιχείων. Κατά συνέπεια, δεν αναγνωρίστηκε καμία πρόβλεψη στην κατάσταση αποτελεσμάτων για το έτος που έληξε στις 31η Δεκεμβρίου 2024.

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η Εταιρία εφαρμόζει αποτελεσματικά διαδικασίες και ελέγχους για περιορισμό του κινδύνου αυτού. Οι διαδικασίες που ακολουθούνται περιλαμβάνουν αυστηρή αξιολόγηση της αξιοπιστίας του κάθε συμβαλλόμενου οργανισμού και παρακολούθει, σε συνεχή βάση, την χρονολογική κατάσταση του υπολοίπου.

# ABC RE L3 LIMITED

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 19. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 19.1 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στον πιο κάτω πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση των καταθέσεων της Εταιρίας, με βάση την πιστοληπτική διαβάθμιση των τραπεζικών οργανισμών στους οποίους είναι οι καταθέσεις:

Κατηγορία βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Standard & Poor's	2024	2023
	€	€
Alpha Bank Cyprus Ltd	BB+(2023: BB-) <u>564,692</u>	4
	<u>564,692</u>	4

Η πιστοληπτική διαβάθμιση των καταθέσεων της Εταιρίας βασίζεται στις αξιολογήσεις που έτυχαν από τον οίκο Standard & Poor's. Στην περίπτωση εταιριών του ομίλου Alpha Bank οι όποιες δεν έτυχαν ξεχωριστής αξιολόγησης από τον οίκο Standard & Poor's, αναγράφεται η πιστοληπτική διαβάθμιση της τελικής μητρικής εταιρίας Alpha Bank A.E.

Λόγω του ότι οι καταθέσεις της είναι άμεσα απαιτητές η Εταιρία δεν προέβη σε υπολογισμό αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας (ECL) για τα εν λόγω υπόλοιπα καθώς η επίπτωση του υπολογισμού αξιολογήθηκε ως ασήμαντη σε σχέση με το υπόλοιπο του λογαριασμού.

#### 19.2 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η Εταιρία εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως η διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων στοιχείων ενεργητικού με υψηλή ρευστότητα και με το να διατηρεί ένα ικανοποιητικό ποσό σε πιστωτικές διευκολύνσεις.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρίας. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρία μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

31 Δεκεμβρίου 2024	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	3,345	3,345	3,345	-	-	-	-
Πληρωτέα σε συνδεδεμένες εταιρίες	<u>210,828</u>	<u>109,118</u>	<u>109,118</u>	-	-	-	-
	<u>214,173</u>	<u>112,463</u>	<u>112,463</u>	-	-	-	-

# ABC RE L3 LIMITED

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2024

### 19. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 19.2 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2023	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	3,910	3,910	3,910	-	-	-	-
Πληρωτέα σε συνδεδεμένες εταιρίες	410	410	410	-	-	-	-
	<u>4,320</u>	<u>4,320</u>	<u>4,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

#### 20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την ημερομηνία ιδρύσεώς 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.

Η Εταιρία δεν είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

#### 21. Δεσμεύσεις

Η Εταιρία δεν είχε κεφαλαιουχικές ή άλλες δεσμεύσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

#### 22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Τον Γενάρη 2025, ολοκληρώθηκε η πώληση των ακινήτων της Εταιρίας για συνολική αξία €510.000.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου ημερομηνίας 8 Απριλίου 2025 η Εταιρία θα προχωρήσει με τις σχετικές ενέργειες για διαγραφή της από το μητρώο του Εφόρου Εταιρειών.

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

**Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 4 μέχρι 6**