Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.30 14:15:09 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: 2103604815-9
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,30/06/2026
Αριθ. Πρωτ.:4134349

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **CITYSTOP ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **008007801000**.

Την **30/06/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6097531 οι εγκεκριμένες από την 30/06/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6097532 η από 30/06/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2026 έως 31/12/2026:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. 999505451-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 5202501000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 146.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΛΥΜΠΕΡΗ ΜΑΡΙΑ του ΑΝΑΓΝΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 52761.

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

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΙΟΥΝΙΟΣ 2026

Πίνακας Περιεχομένων

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 3

Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 11

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 13

Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 13

Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων 14

Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 15

Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών 16

Δ.1 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 17

1. Γενικές Πληροφορίες 17
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών 17
3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών 27
4. Τομείς δραστηριότητας 32
5. Επενδύσεις σε ακίνητα 35
6. Λοιπές Απαιτήσεις 36
7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 37
8. Μετοχικό κεφάλαιο 37
9. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 37
10. Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις 38
11. Κύκλος εργασιών 38
12. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα 39
13. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 39
14. Λοιπά έσοδα 40
15. Λοιπά έξοδα 40
16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) 40
17. Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π. 40
18. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή 41
19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 41
20. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις 42
21. Μεταγενέστερα γεγονότα 42

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η Έκθεση) της CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η Εταιρεία) για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2025 (από 01.01.2025 έως 31.12.2025, εφεξής η Χρήση).

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Την 31.12.2025 τα ακίνητα που βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο αποτιμήθηκαν σε € 8.008.000 από τον πιστοποιημένο εκτιμητή (Solum Property Solutions - Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ) της Εταιρείας.

Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης

Τα αποτελέσματα για τη χρήση που έληξε την 31.12.2025 είναι τα εξής:

	01.01.2025 – 31.12.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	434.158
Μικτό κέρδος	**434.158**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	279.500
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-12.429
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-8.231
Λοιπά έσοδα	37.503
Λοιπά έξοδα	-2.041
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**728.461**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-78
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	**728.383**
Φόρος εισοδήματος	-27.679
Κέρδη μετά από φόρους	**700.704**

Βασικοί Δείκτες

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και τη θέση της, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετριέται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται. Οι δείκτες αυτοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού
Δείκτες Απόδοσης	
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
EBITDA	Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, τόκων και συνολικών αποσβέσεων
Προσαρμοσμένο EBITDA	Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα
Δείκτες Ρευστότητας	
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$
Δείκτες Μόχλευσης	
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες:

Δείκτης	31/12/2025	31/12/2024
Δείκτες Απόδοσης		
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	**1,68**	**1.28**
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		
Κέρδη/(Ζημία) μετά από φόρους	700.704	502.754
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		
Λοιπά έσοδα:	-37.503	0
Λοιπά έξοδα:	2.041	0
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-279.500	-149.000
Σύνολο:	**385.742**	**353.754**
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	**322,48**	**327,44**
EBITDA	**728.461**	**542.870**
Προσαρμοσμένο EBITDA:		
Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	728.461	542.870

Δείκτης	31/12/2025	31/12/2024
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-279.500	-149.000
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		
Λοιπά έσοδα:	-37.503	0
Λοιπά έξοδα:	2.041	0
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)		
Σύνολο:	**413.499**	**393.870**
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	**0,03**	**0,12**
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	**19,99%**	**16,91%**
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	**0,00%**	**0,00%**

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Η Εταιρεία, λόγω της δραστηριότητάς της στην αγορά ακινήτων, εκτίθεται σε μία πληθώρα κινδύνων, τους οποίους πρέπει εγκαίρως να εντοπίζει και να λαμβάνει υπόψιν για την άμεση πρόληψή τους ή/ και την αντιμετώπισή τους. Οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι, που πρέπει να τίθενται υπό διαχείριση, διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες: α) τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους που επιμερίζονται σε κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας, β) τους επιχειρηματικούς κινδύνους, που απαρτίζονται από τον κίνδυνο εποπτικών αρχών & συμμόρφωσης και τον κίνδυνο πληροφοριακών συστημάτων, και γ) τους στρατηγικούς κινδύνους, που επιμερίζονται σε λοιπούς εξωτερικούς κινδύνους και κίνδυνο ανταγωνισμού.

Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των κινδύνων, αξιολογώντας παράλληλα την στρατηγική της και το ρίσκο της απόκλισης από αυτούς, προκειμένου να μην επηρεάσει σημαντικά τη χρηματοοικονομική της απόδοση.

Α) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α.1. Κίνδυνος αγοράς

i. Κίνδυνος τιμών επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά άλλα και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική της θέση και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της. Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία των οργάνων της μητρικής Εταιρείας, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου.

Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999 και του πρόσφατου νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν και διέπουν την Εταιρεία, προβλέπουν πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και κάποιους περιορισμούς για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του Ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π., ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων του Ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως διαμορφώνονται μετά από την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών, καθώς και στη διασπορά του επενδυτικού κινδύνου. Παράλληλα, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο προβαίνει σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακίνητων της καθώς και σε αναδιάρθρωση του χαρτοφυλακίου μέσω της πώλησης μη στρατηγικών ακινήτων και επανεπένδυσης σε ακίνητα με υψηλότερες προοπτικές απόδοσης.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των μισθωμάτων, η Εταιρεία περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων, εξασφαλίζοντας τη σταθερότητα των ταμειακών της ροών.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της Ελλάδος, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

ii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα της να ανταπεξέλθει στις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2030, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών πηγάζει από τις δανειακές και φορολογικές της υποχρεώσεις.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται σχετικώς και εγκαίρως και μέσω της σύνταξης του ετήσιου προϋπολογισμού, στον οποίο προβλέπεται αναπροσαρμογή των οικονομικών στοιχείων βάσει των επιτοκίων και του πληθωρισμού.

iii. Κίνδυνος συναλλάγματος

Για την Εταιρεία, δεν υφίσταται κάποιος κίνδυνος λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας καθώς ούτε κατέχει χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, ούτε συνεργάζεται με προμηθευτές του εξωτερικού. Συνεπώς, οι τυχόν διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες δεν έχουν ουσιώδη επίπτωση στα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Α.2. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις, με άμεσο αντίκτυπο στα ταμειακά διαθέσιμα και τις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας.

Αρχικώς, η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, ήτοι στον κίνδυνο μη έγκαιρης ή μη πλήρους καταβολής των συμφωνημένων μισθωμάτων. Για αυτό το λόγο, η Εταιρεία λαμβάνει από τους μισθωτές της εγγυήσεις, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων. Σε μηνιαία βάση παρακολουθούνται τα υπόλοιπα των πελατών και

εφαρμόζεται άμεση αντιμετώπιση, σε περιπτώσεις που υπάρχουν οφειλές μισθωμάτων. Για το 2025 τέτοιος κίνδυνος δεν υφίσταται, καθώς το σύνολο των απαιτήσεων από μισθώματα έχει εισπραχθεί.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από συνδεδεμένες εταιρείες σε ετησιοποιημένη βάση ανέρχεται κατά την 31.12.2025 στο 100% των συνολικών εσόδων από μισθώματα, όπως και κατά την 31.12.2024. Μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Ακόμη, το σημαντικό μέρος των χρηματικών διαθεσίμων της Εταιρείας είναι τοποθετημένα σε μεγάλες συστημικές τράπεζες της Ελλάδας, οι οποίες έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

Α.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ούτως ή άλλως χαμηλών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που λαμβάνει από την μίσθωση των ακινήτων της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Β.1. Κίνδυνος μη αποτελεσματικής συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο

Η Εταιρεία διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις δραστηριότητές της. Προς περιορισμό του κινδύνου επιβολής προστίμων από τις εποπτικές αρχές μεριμνά ώστε να ενημερώνεται και να προσαρμόζεται στις αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου. Μέσω της μητρικής εταιρείας, διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά και με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τη διέπει. Συμμορφούμενη με την ισχύουσα νομοθεσία, μέσω της μητρικής της εταιρείας έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση κινδύνων, η κανονιστική συμμόρφωση, η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να λαμβάνει τεχνογνωσία και να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο και να προβαίνει στην ορθή εφαρμογή των κανονιστικών απαιτήσεων. Εντούτοις, οι συνεχείς μεταβολές στο θεσμικό πλαίσιο δημιουργούν συστηματικά απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά της Εταιρείας και αυξάνουν το λειτουργικό κόστος συμμόρφωσης.

Η Εταιρεία συνεργάζεται με τις εποπτικές αρχές όποτε της ζητηθεί, παρέχοντας τις απαιτούμενες πληροφορίες/ διευκρινίσεις.

Β.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος των πληροφοριακών συστημάτων σχετίζεται με ενδεχόμενες απειλές που μπορεί να προκύψουν στα συστήματα επικοινωνίας ή/ και μηχανογράφησης της Εταιρείας, με συνέπεια την παρεμπόδιση ή διακοπή των λειτουργιών της. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με αξιόπιστους συνεργάτες πληροφοριακών συστημάτων και υποστηρίζεται διαρκώς για την εύρυθμη λειτουργία αυτών. Παράλληλα, η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές δημιουργίας αντιγράφων ασφαλείας και διαθέτει σχέδια επιχειρησιακής συνέχειας, με στόχο τον περιορισμό του κινδύνου.

Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Η Εταιρεία επενδύει αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια και δεν εμπλέκεται με χώρες του εξωτερικού στις οποίες ελλοχεύει γεωπολιτική αβεβαιότητα. Ωστόσο, η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν, όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, οι πολιτικές αναταράξεις ή η πολιτική αστάθεια, η εξέλιξη του τουρισμού και οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου της Εταιρείας και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ ’όλα αυτά, η Διοίκηση και τα έμπειρα στελέχη της εκτιμούν διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού

Ο ανταγωνισμός στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί, λόγω της ανάπτυξης του και της έντονης ζήτησης τόσο από εγχώριους επενδυτές όσο και από επενδυτές του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία πέρα από τα υφιστάμενα κτίρια που διαθέτει, στοχεύει και προχωράει στην ανάπτυξη ακινήτων με υψηλές προδιαγραφές.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον για τον λόγο αυτό υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον. Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο τη βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2025 δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν

αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 19 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Διανομή κερδών

Το 2025 η Εταιρεία προέβη σε διανομή κερδών προς τη μητρική, ύψους € 800.000 βάσει της ΤΓΣ 2025.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α., πέραν όσων αναφέρονται στη Σημ. 21 Μεταγενέστερα γεγονότα.

Προοπτικές για τη χρήση 2026

Ο κλάδος των ακινήτων εισήλθε δυναμικά στο 2026 για να καταγράψει και φέτος σημαντικές επιδόσεις, παρά τις ενδείξεις που ελλοχεύουν για την σταδιακή του ωρίμανση. Αρωγός σε αυτές τις επιδόσεις είναι αφενός η σταθερή ανάπτυξη της οικονομίας, με τον ρυθμό ανάπτυξης της Ελλάδος να αναμένεται να κυμανθεί περίπου στο 2,1% για το 2026 σύμφωνα με τα δημοσιευμένα δεδομένα της Τράπεζας της Ελλάδος, και αφετέρου η αναμενόμενη αύξηση των επενδύσεων, η οποία ενισχύεται περαιτέρω χάριν της τραπεζικής χρηματοδότησης και της πρόσβασης των επενδυτών σε αυτή. Ενισχυτικό παράγοντα στην ανάπτυξη του κλάδου αποτελεί και η προσέλκυση ξένων επενδύσεων, η αύξηση των εγχώριων εισοδημάτων και η μείωση της ανεργίας, με αποτέλεσμα να ενισχύουν τη ζήτηση για τις κατοικίες και να ωθούν ανοδικά τις αξίες αυτών. Από την άλλη, θα πρέπει να εξεταστούν και οι κίνδυνοι που απειλούν τις δυνάμεις του κλάδου των ακινήτων, όπως είναι ο υψηλός πληθωρισμός ο οποίος κατά την σύνταξη του παρόντος έχει ξεπεράσει το 5%, η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης αλλά και η περιορισμένη προσφορά σύγχρονων, ενεργειακά αποδοτικών ακινήτων.

Η Εταιρεία αξιολογεί διαρκώς τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες, καθώς και τις τάσεις του κλάδου ακινήτων, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό της σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική της στρατηγική. Κατά το 2026, η Εταιρεία επικεντρώνεται στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει σύμφωνα με το ετήσιο επενδυτικό της σχέδιο, με γνώμονα την περαιτέρω αξιοποίηση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

Κηφισιά, 30 Ιουνίου 2026

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Μιχαήλ Ευμορφίδης	Χρήστος Μπομπόλιας	Μαριάνθη Στάμου
Πρόεδρος Δ.Σ.	Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος Δ.Σ.

Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»

Έκθεση ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, την χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών 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 αν 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 σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2025.

β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης της Διοικητικού της Συμβουλίου.

Νέο Ηράκλειο, 30 Ιουνίου 2026
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μαρία Λυμπέρη
Α.Μ. Σ.ΟΕΛ: 52761

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	31.12.2025	31.12.2024
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	8.008.000	7.728.500
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**8.008.000**	**7.728.500**
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού			
Λοιπές απαιτήσεις	6	500	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	52.071	152.768
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**52.571**	**152.768**
Σύνολο ενεργητικού		**8.060.571**	**7.881.268**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	60.000	60.000
Τακτικό αποθεματικό		20.000	20.000
Αποτελέσματα εις νέο		6.369.572	6.468.868
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**6.449.572**	**6.548.868**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9	72.360	70.526
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**72.360**	**70.526**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	0	2.923
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	10	24.140	54.452
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10	1.514.500	1.204.500
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.538.640**	**1.261.875**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**8.060.571**	**7.881.268**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 43 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Κύκλος εργασιών	11	434.158	423.156
Μικτό κέρδος		**434.158**	**423.156**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		279.500	149.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	-12.429	-10.130
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	13	-8.231	-13.075
Λοιπά έσοδα	14	37.503	0
Λοιπά έξοδα	15	-2.041	-6.082
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**728.461**	**542.870**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	-78	-75
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**728.383**	**542.795**
Φόρος εισοδήματος	17	-27.679	-40.041
Κέρδη μετά από φόρους		**700.704**	**502.754**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		**700.704**	**502.754**
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	18	**35**	**25**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 423 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024	**60.000**	**20.000**	**6.166.114**	**6.246.114**
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	502.754	502.754
Διανομή μερίσματος	0	0	-200.000	-200.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	**60.000**	**20.000**	**6.468.868**	**6.548.868**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025	**60.000**	**20.000**	**6.468.868**	**6.548.868**
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	700.704	700.704
Διανομή μερίσματος	0	0	-800.000	-800.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	**60.000**	**20.000**	**6.369.572**	**6.449.572**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 423 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων	**728.383**	**542.795**
Προσαρμογές για:		
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-279.500	-149.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	78	75
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-500	6.260
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-296.263	-94.758
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	**152.198**	**305.373**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-78	-75
Καταβληθείς φόρος	-52.818	22.381
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**99.303**	**282.917**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων	0	0
0Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**0**	**0**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Μερίσματα πληρωθέντα	-200.000	-200.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**-200.000**	**-200.000**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	**-100.697**	**82.917**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	**152.768**	**69.851**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	**52.071**	**152.768**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 423 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δ.1 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες

Η CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2008 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 0080078901000. Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4. Σκοπός της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

Από την 27.2.2018, η Εταιρεία « ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ » (εφεξής Μητρική της Εταιρείας) η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα, κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μητρικής.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30η Ιουνίου 2026, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση www.blekedros.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την προηγούμενη χρήση, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (**Σφάλμα! Το αρχείο προέλευσης της αναφοράς δεν βρέθηκε.**.2).

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από τη Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημ. 3.

2.2 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών – Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Τα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις προτύπων και οι διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2025 ή μεταγενέστερα αφορούν σε Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών είναι ότι δεν έχουν και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

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

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίπτωση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 – «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

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

εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμιση (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίπτωση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2026)

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίπτωση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

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

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Το Μάιο του 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες

που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουάριου 2027. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεών της αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις οι οποίες δεν δύνανται να ακυρωθούν πριν το έτος 2030 εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα και ετήσιες χρηματορροές.

Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή

σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία η (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16

• Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων μεταγενέστερα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους και απεικονίζονται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΛΠ 40.

• Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει το ποσό των αναγνωρισμένων υποχρεώσεων μίσθωσης, το άμεσο κόστος και τις πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης μείον τα λαμβανόμενα κίνητρα μίσθωσης. Αν η Εταιρεία είναι βέβαιη ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

• Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα. Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

• Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των € 5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στις περιπτώσεις όπου η Εταιρεία είναι εκμισθωτής, εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένει να λάβει.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς η Εταιρεία έχει υποχρέωση για την τακτοποίηση της υποχρέωσης πέραν των 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Φορολογία

Η Εταιρεία ως 100% θυγατρική εταιρείας Α.Ε.Ε.Α.Π. φορολογείται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας υπολογίζονται αποκλειστικά βάσει του ύψους των επενδύσεών της σε ακίνητα, πλέον των ταμειακών διαθεσίμων του και όχι βάσει των κερδών της. Η Εταιρεία φορολογείται ανά εξάμηνο και καταβάλλει τον φόρο που αναλογεί ως άνω, εντός 15 ημερών από την λήξη του εξαμήνου. Για τον λόγο αυτό, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές φορολογίας και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

Αναγνώριση εσόδων

Τα συνήθη έσοδα της Εταιρείας προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία. Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Η αναγνώριση των εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων γίνεται ως εξής: Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις με πελάτες για την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή.

Αποθέματα σε ακίνητα που έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή: Η πώληση ακινήτου, η κατασκευή του οποίου έχει ολοκληρωθεί, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και η Εταιρεία έχει καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις.

Αποθέματα σε ακίνητα υπό κατασκευή: Η Εταιρεία εξετάζει εάν υπάρχουν υποσχέσεις στο συμβόλαιο που αποτελούν ξεχωριστές υποχρεώσεις εκτέλεσης στις οποίες πρέπει να κατανεμηθεί ένα μέρος της τιμής της συναλλαγής. Για συμβάσεις που σχετίζονται με την πώληση ακινήτων υπό κατασκευή, η Εταιρεία είναι υπεύθυνη για τη συνολική διαχείριση του έργου και προσδιορίζει διάφορα αγαθά και υπηρεσίες που θα παρασχεθούν, συμπεριλαμβανομένων εργασιών σχεδιασμού, προμήθειας υλικών, προετοιμασίας εργοταξίου και έκχυσης θεμελίωσης, μηχανολογικές και ηλεκτρολογικές εργασίες. Η Εταιρεία λογιστικοποιεί αυτά τα στοιχεία ως μια ενιαία υποχρέωση απόδοσης επειδή παρέχει μια σημαντική υπηρεσία ενσωμάτωσης των αγαθών και των υπηρεσιών (οι εισροές) στην ολοκληρωμένη ιδιοκτησία που ο πελάτης έχει συνάψει σύμβαση για την αγορά.

Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα με την πάροδο του χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο η Εταιρεία έχει εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί

απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη

διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους (προσαρμοσμένος με τη επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών).

3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

3.1 Εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίσθηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

Αναφορικά με το σημείο αυτό, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, κατασκευαστικό κόστος καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Ειδικότερα για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις λαμβάνονται υπ' όψιν η τιμή δωματίου, η πληρότητα, καθώς και έσοδα και έξοδα από άλλες υπηρεσίες.. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, ενώ αντίστοιχα προσδιορίζονται και οι τιμές δωματίων, η πληρότητα κλπ. στην περίπτωση των ξενοδοχείων. Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημ. 5.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει, και όπως αυτός έχει τροποποιηθεί από τον Ν. 5193/2025. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημ. 5).

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Η Εταιρεία, λόγω της δραστηριότητάς της στην αγορά ακινήτων, εκτίθεται σε μία πληθώρα κινδύνων, τους οποίους πρέπει εγκαίρως να εντοπίζει και να λαμβάνει υπόψιν για την άμεση πρόληψή τους ή/ και την αντιμετώπισή τους. Οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι, που πρέπει να τίθενται υπό έλεγχο και διαχείριση, διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες: α) τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους που επιμερίζονται σε κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας, β) τους επιχειρηματικούς κινδύνους, που απαρτίζονται από τον κίνδυνο εποπτικών αρχών & συμμόρφωσης και τον κίνδυνο πληροφοριακών συστημάτων, και γ) τους στρατηγικούς κινδύνους, που επιμερίζονται σε λοιπούς εξωτερικούς κινδύνους και κίνδυνο ανταγωνισμού.

Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία στοχεύει στην ελαχιστοποίηση των κινδύνων, αξιολογώντας παράλληλα την στρατηγική της και το ρίσκο της απόκλισης από αυτούς, προκειμένου να μην επηρεάσει σημαντικά τη χρηματοοικονομική της απόδοση.

Α) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Α.1. Κίνδυνος αγοράς

iv. Κίνδυνος τιμών επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την αρνητική μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται από παράγοντες που σχετίζονται με:

- το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας,
- τις εξελίξεις στην κτηματαγορά συνολικά άλλα και τις εξελίξεις στις επιμέρους τοπικές κτηματαγορές στις οποίες δραστηριοποιείται,
- τα χαρακτηριστικά των ακινήτων που κατέχει στο χαρτοφυλάκιο της,
- γεγονότα που αφορούν τους μισθωτές της Εταιρείας.

Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα τη χρηματοοικονομική της θέση και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της. Η διαχείριση του κινδύνου γίνεται άμεσα από την λειτουργία των οργάνων της μητρικής Εταιρείας, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου.

Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999 και του πρόσφατου νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν και διέπουν την Εταιρεία, προβλέπουν πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων της από ανεξάρτητο εκτιμητή και κάποιους περιορισμούς για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του Ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π., ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων του Ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως διαμορφώνονται μετά από την ολοκλήρωση των εργασιών ανάπτυξης. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών, καθώς και στη διασπορά του επενδυτικού κινδύνου. Παράλληλα, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο προβαίνει σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακίνητων της καθώς και σε αναδιάρθρωση του χαρτοφυλακίου μέσω της πώλησης μη στρατηγικών ακινήτων και επανεπένδυσης σε ακίνητα με υψηλότερες προοπτικές απόδοσης.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των μισθωμάτων, η Εταιρεία περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων, εξασφαλίζοντας τη σταθερότητα των ταμειακών της ροών.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της Ελλάδος, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

v. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα της να ανταπεξέλθει στις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2030, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών πηγάζει από τις δανειακές και φορολογικές της υποχρεώσεις.

Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται σχετικώς και εγκαίρως και μέσω της σύνταξης του ετήσιου προϋπολογισμού, στον οποίο προβλέπεται αναπροσαρμογή των οικονομικών στοιχείων βάσει των επιτοκίων και του πληθωρισμού.

vi. Κίνδυνος συναλλάγματος

Για την Εταιρεία, δεν υφίσταται κάποιος κίνδυνος λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας καθώς ούτε κατέχει χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα, ούτε συνεργάζεται με προμηθευτές του εξωτερικού. Συνεπώς, οι τυχόν διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες δεν έχουν ουσιώδη επίπτωση στα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας.

Α.2. Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις, με άμεσο αντίκτυπο στα ταμειακά διαθέσιμα και τις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας.

Αρχικώς, η Εταιρεία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, ήτοι στον κίνδυνο μη έγκαιρης ή μη πλήρους καταβολής των συμφωνημένων μισθωμάτων. Για αυτό το λόγο, η Εταιρεία λαμβάνει από τους μισθωτές της εγγυήσεις, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων. Σε μηνιαία βάση παρακολουθούνται τα υπόλοιπα των πελατών και εφαρμόζεται άμεση αντιμετώπιση, σε περιπτώσεις που υπάρχουν οφειλές μισθωμάτων. Για το 2025 τέτοιος κίνδυνος δεν υφίσταται, καθώς το σύνολο των απαιτήσεων από μισθώματα έχει εισπραχθεί.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από συνδεδεμένες εταιρείες σε ετησιοποιημένη βάση ανέρχεται κατά την 31.12.2025 στο 100% των συνολικών εσόδων από μισθώματα, όπως και κατά την 31.12.2024. Μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Ακόμη, το σημαντικό μέρος των χρηματικών διαθεσίμων της Εταιρείας είναι τοποθετημένα σε μεγάλες συστημικές τράπεζες της Ελλάδας, οι οποίες έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

Α.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ούτως ή άλλως χαμηλών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που λαμβάνει από την μίσθωση των ακινήτων της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Β.1. Κίνδυνος μη αποτελεσματικής συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο

Η Εταιρεία διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις δραστηριότητές της. Προς περιορισμό του κινδύνου επιβολής προστίμων από τις εποπτικές αρχές μεριμνά ώστε να ενημερώνεται και να προσαρμόζεται στις αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου. Μέσω της μητρικής εταιρείας, διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά και με

συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Συμμορφούμενη με την ισχύουσα νομοθεσία, μέσω της μητρικής της εταιρείας έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση κινδύνων, η κανονιστική συμμόρφωση, η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να λαμβάνει τεχνογνωσία και να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο και να προβαίνει στην ορθή εφαρμογή των κανονιστικών απαιτήσεων. Εντούτοις, οι συνεχείς μεταβολές στο θεσμικό πλαίσιο δημιουργούν συστηματικά απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά της Εταιρείας και αυξάνουν το λειτουργικό κόστος συμμόρφωσης.

Η Εταιρεία συνεργάζεται με τις εποπτικές αρχές όποτε της ζητηθεί, παρέχοντας τις απαιτούμενες πληροφορίες/ διευκρινίσεις.

Β.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος των πληροφοριακών συστημάτων σχετίζεται με ενδεχόμενες απειλές που μπορεί να προκύψουν στα συστήματα επικοινωνίας ή/ και μηχανογράφησης της Εταιρείας, με συνέπεια την παρεμπόδιση ή διακοπή των λειτουργιών της. Η Εταιρεία έχει συνάψει συμβάσεις με αξιόπιστους συνεργάτες πληροφοριακών συστημάτων και υποστηρίζεται διαρκώς για την εύρυθμη λειτουργία αυτών. Παράλληλα, η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές δημιουργίας αντιγράφων ασφαλείας και διαθέτει σχέδια επιχειρησιακής συνέχειας, με στόχο τον περιορισμό του κινδύνου.

Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Η Εταιρεία επενδύει αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια και δεν εμπλέκεται με χώρες του εξωτερικού στις οποίες ελλοχεύει γεωπολιτική αβεβαιότητα. Ωστόσο, η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν, όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, οι πολιτικές αναταράξεις ή η πολιτική αστάθεια, η εξέλιξη του τουρισμού και οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

Οι εξελίξεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ελληνική οικονομία είναι πέραν του ελέγχου της Εταιρείας και η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να τις προβλέψει ή να διαβλέψει τις τυχόν επιπτώσεις αυτών. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση και τα έμπειρα στελέχη της εκτιμούν διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού

Ο ανταγωνισμός στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί, λόγω της ανάπτυξης του και της έντονης ζήτησης τόσο από εγχώριους επενδυτές όσο και από επενδυτές του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία πέρα από τα υφιστάμενα κτίρια που διαθέτει, στοχεύει και προχωράει στην ανάπτυξη ακινήτων με υψηλές προδιαγραφές.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον για τον λόγο αυτό υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον. Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο τη βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2025 δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 19 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

4. Τομείς δραστηριότητας

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας βρίσκεται εντός της Ελλάδας. Η γεωγραφική διασπορά είναι μικρή καθώς το σύνολο του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της βρίσκεται στην Αττική. Η Εταιρεία διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- Ξενοδοχεία
- Λοιπά (Γήπεδα/Οικόπεδα, Κατοικίες).

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μία κατανομή των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού και της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ως άνω τομείς. Μεγέθη τα οποία δεν γίνεται να κατανεμηθούν, απεικονίζονται στη στήλη «μη κατανεμόμενα».

Από 01.01.2025 έως 31.12.2025

	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Μη κατανεμό-μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ				**01.01.2025-31.12.2025**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	434.158	0	0	434.158
Μικτό κέρδος	**434.158**	**0**	**0**	**434.158**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	230.000	49.500	0	279.500
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-11.142	-1.287	0	-12.429
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	-4.800	-3.431	-8.231
Λοιπά έσοδα		0	37.503	37.503
Λοιπά έξοδα	0	0	-2.041	-2.041
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**653.016**	**43.413**	**32.032**	**728.461**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0		-78	-78
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	**653.016**	**43.413**	**31.954**	**728.383**
Φόρος εισοδήματος			-27.679	-27.679
Κέρδη μετά από φόρους	**653.016**	**43.413**	**4.275**	**700.704**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	**653.016**	**43.413**	**4.275**	**700.704**

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Μη κατανεμό-μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	6.570.000	1.438.000	0	8.008.000
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	52.071	52.071
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**6.570.000**	**1.438.000**	**52.071**	**8.060.071**
Σύνολο υποχρεώσεων	-48.240	-24.120	1.538.640	**1.466.280**
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	**6,61%**	**0,00%**	**0,00%**	**5,39%**

Από 01.01.2024 έως 31.12.2024

	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Μη κατανεμό-μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ				**01.01.2024 - 31.12.2024**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	423.156	0	0	423.156
Μικτό κέρδος	**423.156**	**0**	**0**	**423.156**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	149.000	0	0	149.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-8.960	-1.170	0	-10.130
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	-13.075	-13.075
Λοιπά έξοδα	-6.082	0	0	-6.082
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**557.115**	**-1.170**	**-13.075**	**542.870**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0		-75	-75
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	**557.115**	**-1.170**	**-13.150**	**542.795**
Φόρος εισοδήματος			-40.041	-40.041
Κέρδη μετά από φόρους	**557.115**	**-1.170**	**-53.191**	**502.754**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	**557.115**	**-1.170**	**-53.191**	**502.754**

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Μη κατανεμό-μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	6.340.000	1.388.500	0	7.728.500
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	0	0	152.768	152.768
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**6.340.000**	**1.388.500**	**152.768**	**7.881.268**
Σύνολο υποχρεώσεων	47.017	23.509	1.261.875	**1.332.401**
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	**6,67%**	**0,00%**	**0,00%**	**5,37%**

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για την Εταιρεία τα έτη 2024 και 2025 αναλύονται ως ακολούθως:

	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2024	**1.894.875**	**5.684.625**	**7.579.500**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	37.250	111.750	**149.000**
Υπόλοιπο 31.12.2024	**1.932.125**	**5.796.375**	**7.728.500**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**1.932.125**	**5.796.375**	**7.728.500**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	69.875	209.625	**279.500**
Υπόλοιπο 31.12.2025	**2.002.000**	**6.006.000**	**8.008.000**

Μέθοδοι αποτίμησης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές δύο φορές σε κάθε εταιρική χρήση. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια της εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας για την 31.12.2025:

Χώρα	Περιοχή	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Πέλλης 6, Κηφισιά	3	Ξενοδοχείο	4.950.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	10,76%
Ελλάδα	Άρεως 72, Κηφισιά	3	Κατοικία	1.438.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 95%	-	-
Ελλάδα	Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια	3	Ξενοδοχείο	1.620.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	-

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι αντίστοιχες μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια της εκτίμησης του ακινήτου για την 31.12.2024:

Χώρα	Περιοχή	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Πέλλης 6, Κηφισιά	3	Ξενοδοχείο	4.770.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	-	10,76%
Ελλάδα	Άρεως 72, Κηφισιά	3	Κατοικία	1.388.500	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 95%	-	-
Ελλάδα	Λ. Πεντέλης 143, Μελίσσια	3	Ξενοδοχείο	1.570.000	Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF) 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	-

Το σύνολο των επενδύσεων σε ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3» σύμφωνα με το IFRS 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας του άνωθεν περιουσιακού στοιχείου χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες, οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999 και του νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν τέσσερις μέθοδοι: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Υπολειμματική Μέθοδος, Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών και η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την εταιρεία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, κέρδος ύψους € 279.500 το 2025. Το 2024 είχαν προκύψει ομοίως κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, ύψους € 149.000.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-0,40% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση € 114.000 χαμηλότερη ή € 123.500 υψηλότερη για την Εταιρεία.

6. Λοιπές Απαιτήσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Λοιπές Απαιτήσεις	500	0
Σύνολο	**500**	**0**

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρίας κατά την 31.12.2025, αφορούσαν προπληρωθέντα ασφάλιστρα αναλογούντα σε επόμενες χρήσεις.

7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο στην έδρα	165	165
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	51.906	152.603
Σύνολο	**52.071**	**152.768**

Τα ποσά αυτά αφορούν τα διαθέσιμα της Εταιρείας στο ταμείο της και στους λογαριασμούς όψεως που τηρεί σε αξιόπιστα τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

8. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικά

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2024	**20.000**	**60.000**
Αύξηση/μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2024	**20.000**	**60.000**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**20.000**	**60.000**
Αύξηση/μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2025	**20.000**	**60.000**

Κατά το 2024 και το 2025 δεν υπήρξε μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως για τον σχηματισμό του τακτικού αποθεματικού της. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις αυτό φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Κατά την 31.12.2025, το τακτικό αποθεματικό της Εταιρείας ήταν € 20.000, όμοιο με της αντίστοιχης περιόδου του 2024.

9. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	72.360	70.526
Σύνολο	**72.360**	**70.526**

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνεται ποσό € 72.630 για το 2025 που έχει ληφθεί ως εγγύηση για τις μισθώσεις της Εταιρείας. Το αντίστοιχο ποσό για το 2024 ανέρχεται σε € 70.526.

10. Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις

Προμηθευτές

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές εσωτερικού	0	2.923
Σύνολο	**0**	**2.923**

Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Φόρος εισοδήματος	12.811	37.949
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	10.329	10.620
Λοιποί φόροι και τέλη	1.000	5.883
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	**24.140**	**57.375**

Στις υποχρεώσεις της εταιρείας για το 2025 και το 2024 περιλαμβάνονται αντίστοιχα:

- Φόρος ΑΕΕΑΠ που καταβάλλει η Εταιρεία
- Ποσό ΦΠΑ περιόδου Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα, καταβλητέος τον Ιανουάριο του επόμενου έτους
- Λοιποί φόροι και τέλη (τέλος επιτηδεύματος, δημοτικοί φόροι κλπ) που καταβάλλονται ομοίως στην αρχή του επόμενου έτους

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	4.500	4.500
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	910.000	1.200.000
Μερίσματα πληρωτέα	600.000	0
Σύνολο	**1.514.500**	**1.204.500**

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

- Υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τη μητρική εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ (υπόλοιπο από ποσά που είχαν κατατεθεί σε προηγούμενες χρήσεις έναντι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου και η οποία ακυρώθηκε με την από 11/12/2021 Απόφαση ΔΣ), οι οποίες μειώθηκαν εντός της χρήσης καθώς η Εταιρεία κατέβαλε μέρος αυτών στη μητρική εταιρεία.
- Προϋπολογισμένες δαπάνες (αμοιβές ΟΕΛ)
- Το ανεξόφλητο υπόλοιπο εγκεκριμένου μερίσματος χρήσης 2024 προς τη μητρική εταιρεία, δεδομένου ότι μέρος του σχετικού ποσού είχε ήδη καταβληθεί έως την ημερομηνία αναφοράς.

11. Κύκλος εργασιών

	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	434.158	423.156
Σύνολο	**434.158**	**423.156**

Η εταιρεία λαμβάνει μισθώματα βάσει των μακροπρόθεσμων μισθωτικών της συμβάσεων.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει υφιστάμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών συμβατικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Εταιρεία
Μέχρι 1 έτος	445.447
Από 2 έως 5 έτη	1.430.690
Πέραν των 5 ετών	0
Σύνολο	**1.876.136**

12. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Ασφάλιστρα	1.816	2.816
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	7.314	7.314
Φόροι - Τέλη	3.299	0
Σύνολο	**12.429**	**10.130**

Η κατανομή των παραπάνω εξόδων στα μισθωμένα και στα μη μισθωμένα ακίνητα της Εταιρείας για το 2025 και το 2024 έχει ως εξής:

	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Μισθωμένα ακίνητα	5.138	2.363
Μη μισθωμένα ακίνητα	7.291	7.767
Σύνολο	**12.429**	**10.130**

13. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Αμοιβές τρίτων	4.800	4.500
Φόροι-Τέλη	2.080	2.680
Διάφορα έξοδα	1.351	5.895
Σύνολο	**8.231**	**13.075**

Για το 2025 και το 2024, τα ποσά αυτά αφορούν τα ακόλουθα:

- Αμοιβές τρίτων (λογιστές, ορκωτοί ελεγκτές)
- Διάφορους φόρους & τέλη (τέλος επιτηδεύματος)
- Διάφορα έξοδα (ενοίκιο εγκατάστασης, αμοιβές δικηγόρων & δικαστικών επιμελητών κλπ.)

14. Λοιπά έσοδα

	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Λοιπά έσοδα	37.503	0
Σύνολο	**37.503**	**0**

Το ποσό της χρήσης 2025 αφορά έσοδα από επιστροφή φόρου προηγούμενων ετών.

15. Λοιπά έξοδα

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	0	175
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	2.041	5.907
Σύνολο	**2.041**	**6.082**

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν διάφορα έκτακτα και ανόργανα έξοδα, τόσο για τη χρήση 2025 όσο και για τη χρήση 2024.

16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Διάφορα Τραπεζικά Έξοδα	78	75
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**78**	**75**

17. Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η Εταιρεία ως 100% θυγατρική εταιρείας Α.Ε.Ε.Α.Π. φορολογείται σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος αποδίδεται στη Φορολογική Διοίκηση μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων της παρ. 1 του άρθρου 53 του Ν. 5193/2025.

Το συνολικό ποσό του φόρου για την Εταιρεία απεικονίζεται στο πίνακα παρακάτω:

	01.01.2025– 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	27.679	40.041
Σύνολο	**27.679**	**40.041**

Στο φορολογικό αυτό πλαίσιο, τη χρήση του 2025 η Εταιρεία κατέβαλλε τις φορολογικές της υποχρεώσεις που αφορούσαν το Β' εξάμηνο του 2024 και το Α' εξάμηνο του 2025. Το 2025, ο φόρος επενδύσεων ανήλθε σε € 27.679 έναντι € 40.041 το 2024. Λόγω μείωσης των επιτοκίων αναφοράς, ο φόρος που κατέβαλλε η Εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση ήταν μειωμένος σε σχέση με το 2024.

18. Κέρδη ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος μετά φόρων της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα κέρδη ανά μετοχή για τη χρήση 2025 σε σύγκριση με τη χρήση 2024.

	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Κέρδη μετά από φόρους	700.704	502.754
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	20.000	20.000
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €/μετοχή)	**35,04**	**25,14**

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, παρατίθενται ακολούθως:

	31.12.2025	31.12.2025	01.01.2025 ως 31.12.2025	
Κατηγορία	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Μισθώματα				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.			434.158	
Εγγυήσεις μίσθωσης				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.		72.360		
Μερίσματα				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ		600.000		800.000
Λοιπά				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ		910.000		
Σύνολα	**0**	**1.582.360**	**434.158**	**800.000**

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2024 είχαν ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2024	01.01.2024 ως 31.12.2024	
Κατηγορία	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Μισθώματα				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ				3.565
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.			423.156	

Εγγυήσεις μίσθωσης				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.		70.526		
Μερίσματα				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ				200.000
Λοιπά				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ		1.200.000		
Σύνολα	**0**	**1.270.526**	**423.156**	**203.565**

20. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης». Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 έως και 2025, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2019 έως και 2023, ο φορολογικός, έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος, το οποίο εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2024, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» διενεργήθηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις των διατάξεων του άρθρου 78 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας Ν. 5104/2024 (ΦΕΚ Α' 58/19.04.2024) και την υπ΄αριθμ. ΠΟΛ. 1124/22.6.2015 απόφαση ΓΓΔΕ, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ 1067/2018.

Για τη χρήση 2025, ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας, για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.».

Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

21. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν την Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Κηφισιά, 30 Ιουνίου 2026

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης	Χρήστος Μπομπόλιας	Αικατερίνη - Ουρανία Μουτζουρέλλη
Πρόεδρος Δ.Σ	Διευθύνων Σύμβουλος	Οικονομική Διευθύντρια ΑΡ.Μ.Ο.Ε. 0147808 Α' ΤΑΞΗΣ