Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.07.14 10:50:18 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,14/07/2026

Αριθ. Πρωτ.:4141349

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **000236601000**.

Την **14/07/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6110879 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 6110880 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 **«KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Ανώνυμη Εταιρεία»**, Α.Φ.Μ. 801079752-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 148599601000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ .

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.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
(Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ: 000236601000)

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

(όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **Σελίδα**

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

I.	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	8
II.	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	9
III.	Κατάσταση Ταμειακών Ροών	10
IV.	Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων	11

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	12
2	Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	12
3	Βασικές λογιστικές πολιτικές	14
4	Κύκλος εργασιών	23
5	Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	23
6	Κόστος ακινήτων	24
7	Φόρος εισοδήματος	24
8	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	26
9	Επενδύσεις σε ακίνητα	26
10	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	27
11	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	27
12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα	27
13	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	28
14	Προβλέψεις	28
15	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	28
16	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	29
17	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	32
18	Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	33
19	Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης	33
	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	34

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, υποβάλλουμε συνημμένες στη Γενική Συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. για τη χρήση 2025 οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα έκθεση καθώς και οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια τις οικονομικές δραστηριότητες και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Διοικητικό Συμβούλιο

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 είχε ως εξής:

Ιωάννης Παντολέων, Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Δήμητρα Γερμανού, Μέλος
Ελισσάβετ Γερμανού, Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής και λήγει την 29η Φευρουαρίου του 2028.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 236601000, (η «Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία και έχει την έδρα της στην Ελλάδα στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαΐδος 22, Τ.Κ. 14564.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην αγορά και εκμετάλλευση ακινήτων, στην κατασκευή οικοδομών και ακίνητων προς εκμετάλλευση, στην κατασκευή τεχνικών έργων, ανέγερση, εκμετάλλευση και πώληση οικοδομών. Επίσης στην παραγωγή και εμπορία υφασμάτων, ενδυμάτων και λοιπών συναφών ειδών.

Γενική ανασκόπηση

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2025. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,3% το 2025 και 2% το 2026, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,5% το 2025 και 3,1% το 2026, καθώς οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων παραμένουν επηρεασμένες από την αστάθεια στο διεθνές περιβάλλον.

Μετά από μια περίοδο μειώσεων επιτοκίων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων από την ενέργεια, διατηρεί στάση αναμονής, με την αγορά να συζητά ακόμη και ενδεχόμενες αυξήσεις επιτοκίων για να τιθασεύσει τον πληθωρισμό.

Η οικονομία παραμένει σε θετική τροχιά, αλλά οι προοπτικές του 2026 είναι πιο συγκρατημένες σε σχέση με το 2024 και 2025 λόγω της διεθνούς αβεβαιότητας και της αύξησης του ενεργειακού κόστους.

(1) Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

Η Εταιρεία, μέσω του Ομίλου DOUKAS διατηρεί επαρκή χρηματοοικονομικά μέσα ενώ η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τις εξελίξεις στην Ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία λαμβάνοντας κάθε πρόσφορο μέσο ώστε να περιορίσει τυχόν αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική της κατάσταση και την εύρυθμη λειτουργία της.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει στο 2026 να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Κατά τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025, τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε Ευρώ 1.141.994 έναντι Ευρώ 1.607.921 στην προηγούμενη χρήση. Ειδικότερα για τη χρήση 2025:

- Τα έσοδα από μισθώσεις αυξήθηκαν κατά Ευρώ 83.237 από Ευρώ 913.307 το 2024, σε Ευρώ 996.544 το 2025.
- Το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην χρήση του 2025 ανήλθε σε Ευρώ 688.325 έναντι κέρδους Ευρώ 1.314.191 για τη χρήση του 2024.

- Το κόστος ακινήτων αυξήθηκε κατά Ευρώ 14.951 από Ευρώ 281.981 το 2024 σε Ευρώ 296.932 το 2025. Η μικρή αυτή αύξηση στο 2025 οφείλεται κυρίως λόγω δαπανών λοιπών αμοιβών τρίτων.
- Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης αυξήθηκαν κατά Ευρώ 58.474 από Ευρώ 36.323 το 2024 σε Ευρώ 94.797 το 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως λόγω δαπανών λοιπών αμοιβών τρίτων

Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας

Κατά τη χρήση του 2025, συντελέστηκαν οι ακόλουθες μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας:

- Οι επενδύσεις σε ακίνητα ύψους Ευρώ 19,2 εκατομμύρια αυξήθηκαν κατά περίπου Ευρώ 0,7 εκατομμύρια το 2025 από Ευρώ 18,5 εκατομμύρια το 2024.
- Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αυξήθηκαν κατά περίπου Ευρώ 139.461,21 σε Ευρώ 324.847 το 2025 από Ευρώ 185.385 το 2024.
- Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις μειώθηκαν κατά περίπου Ευρώ 9.626,73, από Ευρώ 311.758 το 2024 σε Ευρώ 302.131 το 2025.

Για την καλύτερη κατανόηση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρατίθενται ορισμένοι βασικοί αριθμοδείκτες:

		2025	**2024**
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	5,16%	4,79%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	94,84%	95,21%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	19,94%	19,94%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3,46	2,99
Αποδοτικότητας Ίδιων Κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεων προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	9,07%	13,24%
Άμεσης Ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2,38	2,39
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	4,01	4,01
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	84,41%	84,08%

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες με στόχο να διαχειριστεί όλους του κινδύνους που μπορεί να ανακύψουν κατά τη διαδικασία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία εφαρμόζει εσωτερικές διαδικασίες εγκρίσεων και ανάλυσης στοιχείων της αγοράς ώστε να μην εκτίθεται σε σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους από τις δραστηριότητες της. Ο κίνδυνος έλλειψης ρευστότητας είναι επίσης περιορισμένος λόγω της πρόσβασης της Εταιρείας σε κεφάλαια από συνδεδεμένες εταιρείες καθώς επίσης και λόγω της διατήρησης επαρκών διαθεσίμων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη διαχείρισης και αντιμετώπισης των παρακάτω κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία εκτίθεται:

- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος συνθηκών αγοράς
- Λειτουργικός κίνδυνος

Στη σημείωση 17 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση κεφαλαίου. Περισσότερα ποσοτικά στοιχεία για αυτές τις γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται σε όλο το εύρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και βάσει εγκεκριμένων πολιτικών του, έχει αναθέσει στο τμήμα οικονομικού ελέγχου την παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζονται, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να αντισταθμίζονται οι κίνδυνοι.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ζημίας σε περίπτωση που ένας πελάτης ή τρίτος σε συναλλαγή χρηματοοικονομικού μέσου, δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και σχετίζεται κατά κύριο λόγο με τις απαιτήσεις από πελάτες.

Με βάση την πιστωτική πολιτική που έχει θεσπίσει η Εταιρεία, ο πελάτης εξετάζεται για την πιστοληπτική του ικανότητα. Κατά συνέπεια και εξαιτίας των δυσχερών οικονομικών συνθηκών, τα πιστωτικά όρια πελατών έχουν επαναπροσδιοριστεί/μειωθεί. Η Εταιρεία με τους πελάτες που πληρούν τους όρους συνεργασίας, προχωρά στη σύναψη συμφωνητικών. Ορίζονται πιστωτικά όρια για κάθε πελάτη, τα οποία αντιπροσωπεύουν το μέγιστο ανοιχτό ποσό που μπορεί να παρουσιάζουν οι πελάτες, τα οποία παρακολουθούνται τακτικά από τον πιστωτικό έλεγχο προκειμένου οι εισπράξεις να πραγματοποιούνται μέσα στα προκαθορισμένα πιστωτικά όρια.

Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων, αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 719.652 (31 Δεκεμβρίου 2024: € 745.492), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις έχουν ταξινομηθεί με βάση τη συμβατική λήξη τους ως μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και εκτιμώνται από τη Διοίκηση ως ανακτήσιμες.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται σε ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Η Εταιρεία μέσω του τμήματος Χρηματοοικονομικών που διαθέτει, μεριμνά ώστε να υπάρχει επαρκής ρευστότητα για να εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν, βάσει των συμφωνημένων όρων εξόφλησης.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται σε ενδεχόμενη αλλαγή τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια, που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων, καθώς επίσης και σε μεταβολές στο ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Σε ό,τι αφορά στον συναλλαγματικό κίνδυνο, η πλειοψηφία των πωλήσεων και αγορών της Εταιρείας είναι σε ΕΥΡΩ (λειτουργικό νόμισμα), και συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος δεν εκτιμάται ως σημαντικός.

Λειτουργικός κίνδυνος

Λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της άμεσης ή έμμεσης ζημιάς που προκύπτει από ποικίλες αιτίες σχετικές με τις διαδικασίες της Εταιρείας, την τεχνολογία και την υποδομή που εφαρμόζει, καθώς και από εξωτερικούς παράγοντες, πλην των πιστώσεων, της αγοράς και του κινδύνου ρευστότητας. Οι παράγοντες αυτοί καθορίζονται από τις νομικές και λοιπές απαιτήσεις και τα γενικά αποδεκτά πρότυπα επιχειρηματικής συμπεριφοράς.

Στόχος της Εταιρείας είναι να διαχειριστεί τον λειτουργικό κίνδυνο κατά τρόπο τέτοιο ώστε να αποφευχθούν οι ζημίες και να μην προσβληθεί η φήμη της. Πρωταρχική ευθύνη για την ανάπτυξη και εφαρμογή ελέγχων ώστε να αντιμετωπιστεί ενδεχόμενος λειτουργικός κίνδυνος, φέρουν τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη. Η ευθύνη αυτή υποστηρίζεται από γενικούς κανόνες που εφαρμόζει η Εταιρεία, σχετικά με τα εξής:

- Απαιτήσεις για σωστή κατανομή καθηκόντων
- Απαιτήσεις για τη συμφωνία και την παρακολούθηση των διαδικασιών
- Συμμόρφωση με τις όποιες ρυθμίσεις και λοιπές νομικές απαιτήσεις
- Τεκμηρίωση των ελέγχων και των διαδικασιών
- Απαιτήσεις για περιοδική αξιολόγηση των επιχειρηματικών κινδύνων, καθώς και την επάρκεια των ελέγχων και των διαδικασιών για την αντιμετώπιση των κινδύνων που έχουν εντοπιστεί
- Απαιτήσεις για την αναφορά των επιχειρηματικών ζημιών και προτεινόμενα διορθωτικά μέτρα
- Ανάπτυξη σχεδίων έκτακτης ανάγκης
- Καθορισμός ηθικών και επιχειρησιακών προτύπων
- Άμβλυνση του κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης και της ασφάλειας όπου αυτό είναι εφικτό.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις και δεν εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίων.

Διαχείριση κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παρακολουθεί την απόδοση του συνόλου των επενδυμένων κεφαλαίων, στοχεύοντας στη βελτιστοποίηση της, ώστε να εξασφαλίζεται η ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η εξυπηρέτηση των υποχρεώσεων της. Επιπλέον η Εταιρεία παρακολουθεί μηνιαία την ανάπτυξη των εσόδων της, τα έξοδα και κόστη της έναντι των προϋπολογισμών της καθώς και τις ταμειακές ροές προκειμένου να χρηματοδοτεί τις δραστηριότητες της. Για την περαιτέρω χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της και την ανάπτυξη των υποδομών της, η Εταιρεία μπορεί να δανειστεί από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου.

Σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου η Εταιρεία υπόκειται σε κάποιους νόμους και κανονισμούς που προκύπτουν από την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία. Συγκεκριμένα, η Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία προβλέπει την υποχρεωτική κράτηση αποθεματικού 5% ετησίως από τα καθαρά κέρδη της χρήσης, καθώς και τη διανομή μερίσματος 35% των καθαρών κερδών κάθε χρήσης. Επίσης, η Ελληνική εταιρική νομοθεσία προβλέπει τη διατήρηση του ύψους των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας στο 50% τουλάχιστον του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Σε περίπτωση μείωσης των ιδίων κεφαλαίων κάτω του 50% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρέπει να συνέλθει προκειμένου να αποφασίσει για τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, και τη Χρηματοοικονομική κατάστασή της, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά 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, όπως αναφέρεται παρακάτω στην προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

Ακίνητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ποσοστό επί τεσσάρων ακίνητων στο εμπορικό τρίγωνο στο κέντρο της Αθήνας, α) εμβαδού 831.23 τ.μ. (41% επί του συνολικού) στην οδό Ερμού 46 & Ευαγγελιστρίας, β) εμβαδού 320.64 τ.μ. (50% επί του συνολικού) στην οδό Ευαγγελιστρίας 13, γ) εμβαδού 1.204,40 τ.μ. (100% επί του συνολικού) στην οδό Ευαγγελιστρίας 15 και δ) εμβαδού 894,92 τ.μ. (100% επί του συνολικού) στην οδό Μητροπόλεως 29 με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας τους.

Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2025. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,3% το 2025 και 2% το 2026, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,5% το 2025 και 3,1% το 2026, καθώς οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων παραμένουν επηρεασμένες από την αστάθεια στο διεθνές περιβάλλον.

Μετά από μια περίοδο μειώσεων επιτοκίων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων από την ενέργεια, διατηρεί στάση αναμονής, με την αγορά να συζητά ακόμη και ενδεχόμενες αυξήσεις επιτοκίων για να τιθασεύσει τον πληθωρισμό.

Η οικονομία παραμένει σε θετική τροχιά, αλλά οι προοπτικές του 2026 είναι πιο συγκρατημένες σε σχέση με το 2024 και 2025 λόγω της διεθνούς αβεβαιότητας και της αύξησης του ενεργειακού κόστους.

(1) Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σημαντικά γεγονότα

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα στη χρήση 2025 που να επηρέασαν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων θα εξαρτηθεί και από την εξέλιξη των οικονομικών συνθηκών μέσα στο επόμενο έτος και την επίδραση των διεθνών εξελίξεων. Η εξέλιξη του πληθωρισμού ως αποτέλεσμα της ανόδου των τιμών της ενέργειας και των πρώτων υλών αξιολογείται από την αγορά για το κατά πόσο θα επηρεάσει τα μεγέθη της, ενώ η Διοίκηση διερευνά τις περιπτώσεις ενεργειών οι οποίες θα αντισταθμίσουν τις αυξήσεις κόστους περιορίζοντας στο ελάχιστο την επίδραση στην κερδοφορία.

Τα ανωτέρω αναμένεται να επιτευχθούν μέσω ενεργειών για την αύξηση των εσόδων, τη μείωση του κόστους και των δαπανών καθώς και την πιο αποτελεσματική διαχείριση των αναγκών σε κεφάλαια κίνησης.

Η Εταιρεία συνεχίζει στο 2026 να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Εργασιακά – Κοινωνικά ζητήματα

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία ασκεί τις δραστηριότητές της με τρόπο που εξασφαλίζει αφενός την προστασία του περιβάλλοντος και αφετέρου την υγιεινή και την ασφάλεια των εργαζομένων της. Έχει ενσωματώσει κατάλληλες διαδικασίες στις δραστηριότητες της λειτουργώντας με αίσθημα ευθύνης προς το περιβάλλον προσαρμόζοντας τις επιχειρηματικές της πρακτικές για θέματα όπως η ανακύκλωση για παράδειγμα.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Μετά τις πρόσφατες ανακοινώσεις της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την πιθανή επίδραση τους στην ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία και παραμένει σε ετοιμότητα προκειμένου να ανταποκριθεί έγκαιρα εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί απαραίτητο. Μέχρι τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει επηρεαστεί από τα παραπάνω.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Κηφισιά, 25/06/2026

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Παντολέων Ιωάννης, Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Α.Δ.Τ. Α02571498

Γερμανού Ελισσάβετ, Μέλος του Δ.Σ.
Α.Δ.Τ. ΑΑ 080919

Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	2025	2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4	996.544	913.307
Έσοδα κοινοχρήστων	4	181.121	159.636
Σύνολο Εσόδων		**1.177.666**	**1.072.944**
Κέρδος / (Ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία	9	688.325	1.314.191
Έξοδα ακινήτων	6	(296.932)	(281.981)
Έξοδα διοίκησης διάθεσης	5	(94.797)	(36.323)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	8	(3.085)	(3.085)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		(1.083)	(3.191)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**1.470.094**	**2.062.555**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(133)	(219)
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**(133)**	**(219)**
Κέρδη προ φόρων		**1.469.962**	**2.062.337**
Φόρος εισοδήματος	7	(327.968)	(454.416)
Κέρδη μετά από φόρους		**1.141.994**	**1.607.921**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία που δε θα αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**-**
Συνολικά Κέρδη μετά από φόρους		**1.141.994**	**1.607.921**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ενεργητικό	**Σημ.**	**31 Δεκ 2025**	**31 Δεκ 2024**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	4.370	7.455
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	19.192.970	18.504.645
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		7.609	7.609
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**19.204.949**	**18.519.709**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	324.847	185.385
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	719.651	745.492
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**1.044.498**	**930.877**
Σύνολο Ενεργητικού		**20.249.447**	**19.450.587**

Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις	**Σημ.**	**31 Δεκ 2025**	**31 Δεκ 2024**
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	1.562.280	1.562.280
Αποθεματικά	13	413.212	356.112
Κέρδη εις νέον	13	14.235.965	13.653.527
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**16.211.457**	**15.571.919**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	3.589.859	3.420.910
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		146.000	146.000
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**3.735.859**	**3.566.910**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	302.131	311.758
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**302.131**	**311.758**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**4.037.990**	**3.878.668**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**20.249.447**	**19.450.587**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	2025	2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη μετά από φόρους	1.141.994	1.607.921
Προσαρμογές για:		
(Κέρδος) / Ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία	(688.325)	(1.314.191)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.085	3.085
Φόρος εισοδήματος	159.019	147.777
Λοιποί Φόροι	168.949	306.639
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	133	219
Μεταβολές στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων:		
(Αύξηση) / Μείωση σε Λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	136	(338)
(Αύξηση) / Μείωση σε Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(139.597)	(50.432)
Αύξηση / (Μείωση) σε Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(7.872)	6.521
Φόρος εισοδήματος καταβεβλημένος	(160.906)	(177.295)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**476.615**	**529.906**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	**-**	**-**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Διανομή Μερίσματος	(502.456)	(462.049)
Ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(502.456)**	**(462.049)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**(25.841)**	**67.857**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 1 Ιανουαρίου	**745.492**	**677.635**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31 Δεκεμβρίου	**719.652**	**745.492**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	1.562.280	-	275.716	12.588.051	14.426.047
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	-	-	-	1.607.921	1.607.921
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	**1.607.921**	**1.607.921**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες στα Ίδια Κεφάλαια					
Σχηματισμός αποθεματικού	-	-	80.396	(80.396)	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2023	-	-	-	(462.049)	**(462.049)**
Συνολικές συναλλαγές	**-**	**-**	**80.396**	**(542.445)**	**(462.049)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**1.562.280**	**-**	**356.112**	**13.653.527**	**15.571.919**
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	-	-	-	1.141.994	1.141.994
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	**1.141.994**	**1.141.994**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες στα Ίδια Κεφάλαια					
Σχηματισμός αποθεματικού	-	-	57.100	(57.100)	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2024	-	-	-	(502.456)	(502.456)
Συνολικές συναλλαγές	**-**	**-**	**57.100**	**(559.555)**	**(502.456)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**1.562.280**	**-**	**413.212**	**14.235.965**	**16.211.457**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
(Σε ΕΥΡΩ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (η «Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία, ιδρύθηκε στις 30 Ιουνίου 1950 και έχει την έδρα της στην Ελλάδα στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει οριστεί από την καταχώρηση της στο μητρώο Α.Ε. σε αόριστη, η οποία μπορεί να τροποποιηθεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής.

Η Εταιρεία είναι 50% θυγατρική της Εταιρείας INTERSTYLE ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ που έχει την έδρα της στην Αθήνα και 1% θυγατρική της Εταιρείας DKD Developments Μονοπρόσωπη Α.Ε. που έχει την έδρα της στην Αθήνα. Η απώτερη μητρική εταιρεία είναι η Victoleo Holdings Ltd. που έχει την έδρα της στην Κύπρο. Η τελική μητρική εταιρεία είναι το Doukas Trust (έμμεση συμμετοχή 50.9%) που έχει την έδρα του στην Ελβετία.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 1.562.280 διαιρούμενο σε 56.400 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 27,70 η καθεμία.

Ο κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι παροχή υπηρεσιών εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 (εφεξής "Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις") έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25η Ιουνίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση Σύνταξης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

2.2 Βάση παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται σε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Victoleo Holdings ltd. που είναι η απώτερη μητρική της, με έδρα την Κύπρο.

Πληροφορίες αναφορικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας παρατίθενται στη σημείωση 3.

2.3 Συνέχιση Δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν και έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.4 Νόμισμα Λειτουργίας και Παρουσίασης

Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε Ευρώ (€) το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της και παρουσίασης των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων. Τα ποσά παρουσιάζονται σε Ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Ως εκ τούτου, ενδέχεται να προκύπτουν μικρές αποκλίσεις στα αθροίσματα λόγω στρογγυλοποιήσεων.

2.5 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, οδηγεί τη Διοίκηση να λαμβάνει αποφάσεις, να κάνει εκτιμήσεις και υποθέσεις που επηρεάζουν την εφαρμογή των πολιτικών καθώς, και τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης και η εφαρμογή της κρίσης και των αξιολογήσεων της Διοίκησης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια των εκτιμήσεων. Τα μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκάστοτε ανωτέρω εκτιμήσεις, ενώ οι όποιες αποκλίσεις (διαφορές) πιθανόν να έχουν επίπτωση επί των μελλοντικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές με αυτές υποθέσεις αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Οι αναθεωρήσεις στις λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο που πραγματοποιήθηκαν, εάν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτήν την περίοδο ή στην περίοδο αναθεώρησης και τις επόμενες περιόδους, εάν η αναθεώρηση επηρεάζει και την παρούσα και τις μελλοντικές περιόδους. Οι εκτιμήσεις που πραγματοποιεί η Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και οι εκτιμήσεις που ενδεχομένως να οδηγήσουν σε προσαρμογή σε επόμενη χρήση αναφέρονται στις εξής σημειώσεις:

- Η εταιρία λόγω της φύσεως των εσόδων της και των αντισυμβαλλόμενων εκτιμά ότι δεν χρειάζεται να κάνει Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από απαιτήσεις από πελάτες.

- Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση (σημείωση 10).

- Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (σημείωση 11).

2.5.1 Παραδοχές και εκτιμήσεις

Πληροφορίες αναφορικά με παραδοχές και εκτιμήσεις/αβεβαιότητες που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να έχουν ουσιώδη επίπτωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιγράφονται κατωτέρω:

- **Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση – σημείωση 10:** Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει μελλοντικές φορολογικές ωφέλειες αναφορικά με φορολογικές ζημιές που δεν έχουν ακόμη εκπνεύσει κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

- **Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα – σημείωση 9:** Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της 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.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια

3. Βασικές λογιστικές πολιτικές

Οι λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της συγκριτικής χρήσης 2024 και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

3.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά τρία έτοιμα και ένα ημιτελές επενδυτικά ακίνητα σε ιδιόκτητα οικόπεδα με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας τους και ενδεχόμενη πώληση τους.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Διοίκηση ανάθεσε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές.

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 αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, 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 στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη 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 ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία

αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακίνητου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λαμβάνονταν κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβάλλονταν κατά τη μεταφορά μιας υποχρέωσης σε μια συνήθη συναλλαγή μεταξύ αντισυμβαλλόμενων στην αγορά κατά την ημερομηνία αποτίμησης στη βασική ή, σε περίπτωση που δεν υφίσταται, στην πλέον πρόσφορη αγορά στην οποία η Εταιρεία έχει πρόσβαση κατά τη χρονική στιγμή της εξέτασης. Η εύλογη αξία μίας υποχρέωσης αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο μη εξυπηρέτησης.

Ορισμένες από τις λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις της Εταιρείας απαιτούν την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, τόσο για τα χρηματοοικονομικά όσο και για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Εφόσον αυτή είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία αποτιμά την εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού και μη χρηματοοικονομικού μέσου χρησιμοποιώντας τιμές αγοράς που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά για το μέσο αυτό.

Η αγορά θεωρείται ως ενεργή εφόσον πραγματοποιούνται συναλλαγές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση σε επαρκή συχνότητα και όγκο ώστε να είναι δυνατή η εξαγωγή στοιχείων αποτίμησης σε διαρκή βάση. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται τιμή σε ενεργό αγορά, η Εταιρεία χρησιμοποιεί τεχνικές μεθόδους αποτίμησης που μεγιστοποιούν τη χρησιμοποίηση διακριτών δεδομένων παρατηρήσεων και ελαχιστοποιούν τη χρησιμοποίηση μη διακριτών δεδομένων. Η επιλεχθείσα μέθοδος αποτίμησης ενσωματώνει όλες τις παραμέτρους που θα λαμβάνονταν υπ' όψη από συναλλασσόμενους κατά την αποτίμηση μιας συναλλαγής.

Η Εταιρεία έχει εδραιώσει ένα πλαίσιο ελέγχου αναφορικά με τη μέτρηση της ανακτήσιμης αξίας/εύλογης αξίας, το οποίο περιλαμβάνει μια ομάδα αποτίμησης που έχει τη συνολική ευθύνη για την εποπτεία όλων των σημαντικών μετρήσεων εύλογης αξίας, συμπεριλαμβανομένων των Επιπέδου 3 τιμών και η οποία αναφέρεται απευθείας στον Οικονομικό Διευθυντή.

Η ομάδα αξιολόγησης εξετάζει τακτικά τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές και τις προσαρμογές αποτίμησης.

Οι εύλογες αξίες κατατάσσονται σε διαφορετικά επίπεδα σύμφωνα με τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις τεχνικές μεθόδους αποτίμησης, ως εξής:

Επίπεδο 1:	τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.
Επίπεδο 2:	δεδομένα, εκτός των τιμών αγοράς που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 και είναι παρατηρήσιμα για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα (π.χ. τιμές) είτε έμμεσα (π.χ. εξαχθέντα από τιμές).
Επίπεδο 3:	δεδομένα για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (μη παρατηρήσιμες μετρήσεις).

Εάν τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε διαφορετικά επίπεδα της ιεράρχησης εύλογων αξιών, τότε η επιμέτρηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται στο σύνολό της στο ίδιο επίπεδο της ιεράρχησης με το χαμηλότερου επιπέδου δεδομένο που είναι σημαντικό για ολόκληρη την επιμέτρηση. Η Εταιρεία αναγνωρίζει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών στο τέλος της περιόδου σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, εντός της οποίας συντελέστηκε η αλλαγή. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

3.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

i) Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

Η αναγνώριση των εμπορικών απαιτήσεων λαμβάνει χώρα κατά τη χρονική στιγμή που δημιουργούνται. Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού αναγνωρίζονται αρχικά όταν η Εταιρεία γίνεται μέρος των συμβατικών προβλέψεων του σχετικού χρηματοοικονομικού μέσου. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός εάν πρόκειται για εμπορικές απαιτήσεις χωρίς σημαντικό χρηματοδοτικό μέρος οι οποίες αρχικά επιμετρώνται στην αξία της συναλλαγής) αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία αυξημένη, για στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, με τα άμεσα κόστη συναλλαγής που σχετίζονται με την απόκτησή τους.

ii) Ταξινόμηση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατά την αρχική τους αναγνώριση, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται είτε α) στην αναπόσβεστη αξία, είτε β) στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε γ) στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται μετέπειτα της αρχικής τους αναγνώρισης, εκτός εάν η Εταιρεία αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης αυτών των στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς που ακολουθεί την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακά στοιχείο επιμετράται στην αναπόσβεστη αξία εάν πληροί το σύνολο των παρακάτω συνθηκών:

— δεν έχει οριστεί από τη Διοίκηση ως στοιχείο που αποτιμάται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

— διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου που στοχεύει στη διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να συλλέγονται συμβατικές χρηματικές ροές και

— οι συμβατικοί του όροι δημιουργούν σε καθορισμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του εκκρεμούντος κεφαλαίου.

Κατά την αρχική αναγνώριση μίας επένδυσης σε μετοχικούς τίτλους που δε διακρατείται για εμπορία, η Εταιρεία δύναται αμετάκλητα να αποφασίσει να παρουσιάσει τις μελλοντικές αλλαγές στην εύλογη αξία της επένδυσης στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα. Αυτή η επιλογή γίνεται αξιολογώντας μεμονωμένα την κάθε επένδυση. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν ταξινομούνται ως επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία δύναται να καθορίσει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που κατά τα λοιπά πληροί τα κριτήρια επιμέτρησης, να επιμετράται είτε σε αποσβεσμένο κόστος, είτε στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αναντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Μετέπειτα επιμέτρηση και Κέρδη/Ζημίες

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μετέπειτα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος μειώνεται κατά τις ζημίες απομείωσης. Τα έσοδα από τόκους, τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές και η απομείωση αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τη διαγραφή (αποαναγνώριση) αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μετέπειτα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα εκτός εάν τα μερίσματα αντιπροσωπεύουν σαφώς την ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης. Τα λοιπά καθαρά κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα και δεν επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μετέπειτα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα καθαρά κέρδη και οι ζημίες, συμπεριλαμβανομένων των εσόδων τόκων και των μερισμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως επιμετρούμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όπως επίσης οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τυχόν διαγραφή τους.

iii) Απο-αναγνώριση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

— λήγουν τα συμβατικά δικαιώματα για τις ταμειακές ροές από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή

— μεταβιβάζει τα δικαιώματα λήψης συμβατικών ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή στην οποία η Εταιρεία δε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα και δε διατηρεί τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι συμβατικές της υποχρεώσεις εκπληρώνονται ή ακυρώνονται ή λήγουν. Επίσης, η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν τροποποιούνται οι όροι της και οι ταμειακές ροές της τροποποιημένης υποχρέωσης διαφέρουν σημαντικά, οπότε μια νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση τους τροποποιημένους όρους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία. Κατά τη διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας που έχει εξαλειφθεί και του καταβληθέντος ποσού (συμπεριλαμβανομένων τυχόν μη μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

iv) Συμψηφισμοί

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν και μόνο όταν η Εταιρεία έχει ένα νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίσει τα ποσά και προτίθεται είτε να τα διακανονίσει σε καθαρή βάση είτε να εισπράξει τη σχετική απαίτηση και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.2.1 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι απαιτήσεις από πελάτες, αρχικά καταχωρούνται στην τιμή συναλλαγής που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, μετά από την αφαίρεση των προβλέψεων απομείωσης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από την αρχική αναγνώριση και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses). Οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και απεικονίζονται σε λογαριασμό πρόβλεψης. Όταν η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ρεαλιστικές προοπτικές ανάκτησης του περιουσιακού στοιχείου, τα σχετικά ποσά διαγράφονται. Εάν το ποσό της ζημίας απομείωσης μειωθεί μεταγενέστερα και η μείωση σχετίζεται αντικειμενικά με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, τότε η ζημιά απομείωσης που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως αντιστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων.

3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εμφανίζονται στις αξίες κόστους κτήσης μειωμένες με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος μειωμένο με τυχόν απομειώσεις.

Κέρδη η ζημίες από την πώληση ενσώματων παγίων, καθορίζονται από τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας. Τα κέρδη ή οι ζημίες αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι συντελεστές απόσβεσης προσδιορίζονται με βάση την εκτίμηση της ωφέλιμης διάρκειας ζωής.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του πάγιου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες (π.χ. κόστος επισκευών και συντηρήσεων) καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά την πραγματοποίησή τους.

Οι αποσβέσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, βάσει της σταθερής μεθόδου απόσβεσης στη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων και των τμημάτων τους. Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται. Η εκτιμώμενη διάρκεια ωφέλιμης ζωής έχει ως ακολούθως:

Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	10 έτη
Έπιπλα και σκεύη	10 έτη

Η διάρκεια ωφέλιμης ζωής και η υπολειπόμενη αξία επανεκτιμώνται σε ετήσια βάση και αναπροσαρμόζονται αν χρειάζεται.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται στην αξία του κόστους παγίων μειωμένου κατά την εκτιμώμενη υπολειπόμενη αξία τους εάν υπάρχει. Οι αποσβέσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Οι ασώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν κυρίως άδειες λογισμικού, οι οποίες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 χρόνια.

3.5 Μισθώσεις

Μισθώσεις ως μισθωτής

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις πληρωμές μισθώσεων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

i. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλ. την ημερομηνία που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Αναφορικά με τη μεταγενέστερη επιμέτρηση, η Εταιρεία, εφαρμόζει τη μέθοδο κόστους για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων. Συνεπώς, το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων επιμετράται στο κόστος μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης και αναπροσαρμόζεται λόγω επαναμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με βάση τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής τους. Επιπλέον, το δικαίωμα χρήσης ελέγχεται για ζημίες απομείωσης, εάν υπάρχουν, και προσαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου υπάρχει αναπροσαρμογή της υποχρέωσης μίσθωσης.

ii. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία επιμετρά την υποχρέωση από μισθώσεις στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία πρόκειται να καταβληθούν κατά τη διάρκεια μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τα σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων) μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μισθώσεων, τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο και τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα και την καταβολή ρήτρας για καταγγελία της μίσθωσης εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος για καταγγελία. Για την προεξόφληση των μισθωμάτων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί διαφορικό επιτόκιο δανεισμού καθώς το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις αυξάνεται βάσει των τόκων επί της υποχρέωσης και μειώνεται με την καταβολή των μισθωμάτων. Επιπλέον, η λογιστική αξία της υποχρέωσης από μισθώσεις επανεπιμετράται εάν υπάρχουν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις του συμβολαίου μίσθωσης.

Επανεκτίμηση γίνεται όταν υπάρχει μεταβολή στις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων που μπορεί να προκύπτουν από τη μεταβολή ενός δείκτη ή εάν υπάρχει μια μεταβολή στην εκτίμηση της Εταιρείας για το ποσό που αναμένεται να καταβληθεί για μια εγγύηση υπολειμματικής αξίας, μεταβολή στη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και μεταβολή στην εκτίμηση άσκησης του δικαιώματος αγοράς του υποκείμενου στοιχείου, εφόσον υπάρχει. Όταν η υποχρέωση μίσθωσης αναπροσαρμόζεται, γίνεται και αντίστοιχη προσαρμογή στη λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης ή καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης μειωθεί στο μηδέν.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα «Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων» και η υποχρέωση μίσθωσης στις «Υποχρεώσεις από μισθώσεις». Η Εταιρεία επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης που παρέχει το ΔΠΧΑ 16 και να μην αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση μίσθωσης για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες ή για μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των ΕΥΡΩ 5.000 όταν είναι καινούργιο).

3.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμώνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

3.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος διαθέτει τα εξής χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

- Εμπορικές απαιτήσεις (σημείωση 3.8)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (σημείωση 3.9)
- Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ο Όμιλος προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ως επιμετρούμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όπως επίσης οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τυχόν διαγραφή τους.

3.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3.7 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης.

3.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους. Τα ταμειακά διαθέσιμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.10 Ίδια Κεφάλαια

Το μετοχικό κεφάλαιο προσδιορίζεται σύμφωνα με την ονομαστική αξία των μετοχών που έχουν εκδοθεί. Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια. Κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η όποια διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των μετοχών και της τιμής διάθεσης των μετοχών απεικονίζεται στο κονδύλι «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το Άρτιο». Κανένα κέρδος ή ζημία δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης από την αγορά, πώληση, έκδοση ή διαγραφή ιδίων μετοχών.

Τα μερίσματα καταχωρούνται ως υποχρέωση μετά την έγκριση της διανομής τους από τη γενική συνέλευση των μετόχων.

3.11 Παροχές στο προσωπικό

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

3.11.1 Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο η Εταιρεία πληρώνει πάγιες εισφορές σε ένα τρίτο νομικό πρόσωπο χωρίς άλλη υποχρέωση. Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας καλύπτονται από τα κρατικά ασφαλιστικά ταμεία. Ο κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει ένα ποσοστό του μηνιαίου μισθού του στα ασφαλιστικά ταμεία, και η Εταιρεία να καταβάλλει επίσης ένα ποσοστό. Με τη συνταξιοδότηση τα ασφαλιστικά ταμεία καταβάλλουν στον εργαζόμενο ό,τι δικαιούται. Τα κρατικά ασφαλιστικά προγράμματα αντιμετωπίζονται ως ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών για την Εταιρεία η οποία καταχωρεί τις εισφορές της ως έξοδο στη χρήση που αφορούν.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, αφορούν εισφορές σε ανεξάρτητα από την Εταιρεία ασφαλιστικά ταμεία για συνταξιοδοτικές παροχές των εργαζομένων για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει νομική ή συμβατική υποχρέωση για επιπλέον μελλοντικές παροχές. Οι εισφορές αυτές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, εφαρμόζοντας την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

3.11.2 Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι πρόγραμμα συνταξιοδότησης εκτός του προγράμματος καθορισμένων εισφορών. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες ταμειακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία υποχρεούται σύμφωνα με την Ελληνική εργατική νομοθεσία να παρέχει εφάπαξ αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης στο προσωπικό της.

Όταν οι παροχές ενός προγράμματος τροποποιούνται ή όταν το πρόγραμμα περικόπτεται, η συνακόλουθη μεταβολή στην υποχρέωση παροχής που συνδέεται με την προηγούμενη υπηρεσία ή το κέρδος ή ζημία από την περικοπή αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση

Συνολικού Εισοδήματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει κέρδη και ζημίες από την τακτοποίηση ενός προγράμματος παροχών όταν αυτή πραγματοποιείται.

3.12 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία πρόβλεψη καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντος γεγονότος και είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή οικονομικού οφέλους για τακτοποίηση της υποχρέωσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία Χρηματοοικονομικής Θέσης και, αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για τον σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Εάν η επίπτωση είναι σημαντική, οι προβλέψεις προσδιορίζονται με προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών κάνοντας χρήση ενός συντελεστή προ-φόρου, ο οποίος αντικατοπτρίζει τη διαχρονική αξία του χρήματος και, όπου πρόσφορο, τους ειδικούς κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροής πόρων είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή των οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.13 Έσοδα

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών με ανα-τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και την διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει σε κάθε χώρα, προσαρμοσμένος με τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές και αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές.

Η υποχρέωση που προκύπτει από την τρέχουσα φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της νομοθεσίας που ισχύει ή που ουσιαστικά ισχύει κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Επίσης, σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

3.15 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

Οι λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2025 και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1η Ιανουαρίου 2025. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2025 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

Παρακάτω παρουσιάζονται τα νέα πρότυπα:

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

Από την 1 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων 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 και μεταγενέστερα.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίζει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Η αλλαγή δεν έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας..

Οι παρακάτω αλλαγές και τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί και η υιοθέτησή τους δεν προβλέπεται να επηρεάσει σημαντικά τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).**

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν από ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής.

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις)**

Τον Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από την φύση, οι οποίες τροποποίησαν τα ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίησεις και θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)– Τόμος 11**

Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11, οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

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

- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.**

Τον Απρίλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 - Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 - Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του

- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος- Γνωστοποιήσεις (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων).**

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις, ενώ τον Αύγουστο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των

τροποποιήσεων) τίθεται σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. . Η Διοίκηση του της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση.

- **ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).**

Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.**

Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης.

4. Έσοδα

	2025	**2024**
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	996.544	913.307
Έσοδα κοινοχρήστων	181.121	159.636
	1.177.666	**1.072.944**

5. Έξοδα διοίκησης διάθεσης

	2025	**2024**
Ασφάλιστρα	7.594	4.586
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	55.362	15.200
Αμοιβές και έξοδα ελεγκτών	13.460	13.480
Ενοίκιο κτιρίου	1.620	1.620
Φωτισμός	16.425	934
Ύδρευση	15	7
Καθαρισμός Κτιρίου	-	165
Λοιπά	320	331
	94.797	**36.323**

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης παρουσιάζουν αύξηση στο 2025 κυρίως λόγω των λοιπών αμοιβών τρίτων και των εξόδων φωτισμού.

6. Έξοδα ακινήτων

	2025	2024
Φόροι – Τέλη	149.991	132.604
Φωτισμός	134.141	146.515
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	12.800	-
Ασφάλιστρα	-	2.862
	296.932	**281.981**

Τα έξοδα ακινήτων παρουσιάζουν μικρή αύξηση στο 2025 κυρίως λόγω των λοιπών αμοιβών τρίτων στη χρονιά του 2025.

7. Φόρος εισοδήματος

(α) Καταχωρημένος στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Τρέχων φόρος	**2025**	**2024**
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(159.019)	(147.777)
Σύνολο	**(159.019)**	**(147.777)**
Αναβαλλόμενος φόρος		
(Χρέωση)/πίστωση αναβαλλόμενης φορολογίας στα αποτελέσματα (σημ. 10)	(168.949)	(306.639)
Σύνολο	**(327.968)**	**(454.416)**

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 έως και 2025. Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ υπ΄ αριθμ. 1738/2017, η παραγραφή των φορολογικών αξιώσεων είναι πενταετής και οι συνεχείς παρατάσεις παραγραφής είναι αντισυνταγματικές. Συνεπώς, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί τις φορολογικές υποχρεώσεις των χρήσεων που έληξαν έως και 2019 ως οριστικές.

Για τις χρήσεις 2011 και εξής οι ελληνικές εταιρείες που πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, δύνανται να λάβουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», όπως προβλέπεται από τους τακτικούς τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές, ως προς τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας. Ο θεσμός του φορολογικού πιστοποιητικού εισήχθη με τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και πλέον διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 78 και 83 παρ. 54 του Ν. 5104/2024.

Η έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης υποκαθιστά, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, τον έλεγχο από τη Δημόσια Αρχή, η οποία όμως διατηρεί το δικαίωμα μεταγενέστερου ελέγχου χωρίς να περαιώνει τις φορολογικές της υποχρεώσεις για την οικεία διαχειριστική χρήση. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1006/2016, οι εταιρείες οι οποίες έχουν υπαχθεί στον ως άνω ειδικό φορολογικό έλεγχο δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Περαιτέρω, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, για τις χρήσεις 2016 και εφεξής, ο έλεγχος και η έκδοση του Φορολογικού Πιστοποιητικού ισχύει σε προαιρετική βάση. Από 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το πιστοποιητικό αυτό είναι προαιρετικό για τις ανώνυμες εταιρείες, σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν. 5104/2024, όπως ισχύει.

Για τη χρήση 2025 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 & 83 παράγραφος 54, του Νόμου 5104/2024. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό Φορολογικό Πιστοποιητικό αναμένεται να χορηγηθεί μετά την ολοκλήρωσή του. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τη χρήση 2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί

στον προαιρετικό φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έλαβε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021, όπως ισχύουν μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο φορολογικός συντελεστής για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 και 2024 ανέρχεται σε 22%.

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία αναφορικά με την παραγραφή φορολογικών χρήσεων, η φορολογική διοίκηση μπορεί να προβεί σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε (5) ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

(β) Συμφωνία πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	2025	**2024**
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.469.962	2.062.337
Φόρος εισοδήματος βάσει του φορολογικού συντελεστή (22%)	(323.392)	(453.714)
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες και πρόσθετοι φόροι	(238)	(702)
Μη αναγνωρισμένες προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	(4.338)	-
Σύνολο φόρου εισοδήματος – έξοδο	(327.968)	(454.416)

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**31.498**	**31.498**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**31.498**	**31.498**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**31.498**	**31.498**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**20.958**	**20.958**
Αποσβέσεις	3.085	3.085
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**24.043**	**24.043**
Αποσβέσεις	3.085	3.085
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**27.128**	**27.128**
Αναπόσβεστη αξία		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**10.540**	**10.540**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.455**	**7.455**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**4.370**	**4.370**

9. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2025	31.12.2024
Επενδυτικά Ακίνητα		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**18.504.645**	**17.190.454**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις	-	-
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	688.325	1.314.191
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**19.192.970**	**18.504.645**

Τα έσοδα από ενοίκια για τη χρήση του 2025 ανέρχονται σε Ευρώ 996.544 (2024: Ευρώ 913.307) και προέρχονται από την εκμετάλλευση των ακίνητων στην οδό Ερμού 46, Ευαγγελιστρίας 13 και 15. Στο κέρδος από εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας, σημαντικό ρόλο έχει η ανοδική πορεία της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

10. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις καθώς και η κίνηση των προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της περιόδου αναλύεται ως ακολούθως για τις ημερομηνίες αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	Καταχώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Καταχώριση στα λοιπά συνολικά έσοδα	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025
Επενδύσεις σε ακίνητα αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(3.420.910)	(168.949)	-	(3.589.859)

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	Καταχώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Καταχώριση στα λοιπά συνολικά έσοδα	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024
Επενδύσεις σε ακίνητα αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(3.114.270)	(306.639)	-	(3.420.910)

Στην Ελλάδα, οι φορολογικές ζημιές μπορούν να μεταφερθούν για συμψηφισμό για μια περίοδο πέντε ετών. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έναντι φορολογικών ζημιών.

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2025	2024
Πελάτες και λοιποί χρεώστες	200.765	66.442
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 17)	2.036	2.036
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	122.046	113.678
Σύνολο	**324.847**	**182.156**

Η αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι σημαντικό μέρος των τιμολογήσεων πραγματοποιήθηκε κατά τις τελευταίες ημέρες του Δεκεμβρίου 2025, με αποτέλεσμα οι σχετικές απαιτήσεις να παραμείνουν ανεξόφλητες κατά την ημερομηνία αναφοράς και να εισπραχθούν κατά την επόμενη χρήση.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα

	2025	2024
Διαθέσιμα σε τράπεζες	719.165	745.006
Διαθέσιμα στο ταμείο	486	486
Σύνολο	**719.651**	**745.492**

Η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά της διαθέσιμα σε ελληνικά τραπεζικά ιδρύματα τα οποία έχουν λάβει υψηλές αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας δεν έχει δεσμευμένα διαθέσιμα και δεν διατηρεί προθεσμιακές καταθέσεις. Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων ανά κατηγορία πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τραπεζών	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Alpha Bank	Baa1	Baa3
Eurobank	Baa2	Baa1

13. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

(α) Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά υπέρ το άρτιο

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο σε Ευρώ 1.562.280 (2024: Ευρώ 1.562.280) διαιρούμενο σε 56.400 (2024: 56.400) ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 27,70 εκάστη (2024: Ευρώ 27,70).

	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	56.400	**1.562.280**	**1.562.280**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	56.400	**1.562.280**	**1.562.280**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	56.400	**1.562.280**	**1.562.280**

(β) Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται από τα κέρδη της χρήσης, να κρατήσουν τουλάχιστον το 5% ως τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο (1/3) του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε Ευρώ 413.212 και Ευρώ 356.112 αντίστοιχα.

(γ) Μερίσματα

Με βάση την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται σε κάθε χρήση να διανέμουν στους μετόχους τους τουλάχιστον το 35% των κερδών, μετά από φόρους, και μετά από την κράτηση για τακτικό αποθεματικό.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 30ης Μαΐου 2025 η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερισμάτων ύψους Ευρώ 502.456 από τα κέρδη χρήσης του 2024.

Η Διοίκηση προτίθεται να προτείνει προς έγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού Ευρώ 730.000, το οποίο θα προέλθει τόσο από τα κέρδη της χρήσης 2025 όσο και από κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

14. Προβλέψεις

Η Διοίκηση, βάσει της αξιολόγησής της, εκτιμά ότι κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν υφίστανται σημαντικές υποχρεώσεις για τις οποίες απαιτείται ο σχηματισμός σχετικής πρόβλεψης, συμπεριλαμβανομένων τυχόν υποχρεώσεων από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που απορρέουν από τη συνήθη πορεία των εργασιών της εταιρείας. Σημειώνεται ότι ούτε κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 είχαν σχηματιστεί αντίστοιχες προβλέψεις..

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**2025**	**2024**
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	353	592
Ποσά δεδουλευμένα και οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες	204	388
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17)	56.794	56.794
Υποχρεώσεις από φόρους, τέλη και ασφαλιστικούς οργανισμούς	229.475	242.333
Δεδουλευμένα έξοδα σε τρίτους	15.305	11.651

Σύνολο	**302.131**	**311.758**

Οι υποχρεώσεις από φόρους, τέλη και ασφαλιστικούς οργανισμούς αφορούν κυρίως φόρο εισοδήματος, Φ.Π.Α., φόρο ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας ΕΝΦΙΑ και φόρο ελευθέρων επαγγελματιών.

16. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται στους παρακάτω χρηματοοικονομικούς κινδύνους:

- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος συνθηκών αγοράς
- Λειτουργικός κίνδυνος

Η σημείωση αυτή παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση κεφαλαίου. Περισσότερα ποσοτικά στοιχεία για αυτές τις γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται σε όλο το εύρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

16.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και βάσει εγκεκριμένων πολιτικών του, έχει αναθέσει στο τμήμα πιστωτικού ελέγχου την παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζονται, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να αντισταθμίζονται οι κίνδυνοι, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου, εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, και τη Χρηματοοικονομική κατάστασή της, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά 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.

16.2 Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2025. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,5% το 2025 και 2% το 2026, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,3% το 2025 και 3,1% το 2026, καθώς οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων παραμένουν επηρεασμένες από την αστάθεια στο διεθνές περιβάλλον.

Μετά από μια περίοδο μειώσεων επιτοκίων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων από την ενέργεια, διατηρεί στάση αναμονής, με την αγορά να συζητά ακόμη και ενδεχόμενες αυξήσεις επιτοκίων για να τιθασεύσει τον πληθωρισμό.

Η οικονομία παραμένει σε θετική τροχιά, αλλά οι προοπτικές του 2026 είναι πιο συγκρατημένες σε σχέση με το 2024 και 2025 λόγω της διεθνούς αβεβαιότητας και της αύξησης του ενεργειακού κόστους.

(1) Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

16.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ζημίας σε περίπτωση που ένας πελάτης ή τρίτος σε συναλλαγή χρηματοοικονομικού μέσου, δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και σχετίζεται κατά κύριο λόγο με τις απαιτήσεις από πελάτες.

Με βάση την πιστωτική πολιτική που έχει θεσπίσει η Εταιρεία, κάθε πελάτης εξετάζεται για την πιστοληπτική του ικανότητα πριν του προταθούν οι συνήθεις όροι συνεργασίας. Κατά συνέπεια και εξαιτίας των δυσχερών οικονομικών συνθηκών, τα πιστωτικά όρια πελατών έχουν επαναπροσδιοριστεί/μειωθεί. Η Εταιρεία με τους πελάτες που πληρούν τους όρους συνεργασίας, προχωρά στη σύναψη συμφωνητικών. Ορίζονται πιστωτικά όρια για κάθε πελάτη, τα οποία αντιπροσωπεύουν το μέγιστο ανοιχτό ποσό που μπορεί να παρουσιάζουν οι πελάτες, τα οποία παρακολουθούνται τακτικά από τον πιστωτικό έλεγχο προκειμένου οι εισπράξεις να πραγματοποιούνται μέσα στα προκαθορισμένα πιστωτικά όρια.

16.3.1 Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

16.3.2 Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων, αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετράτε πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους Ευρώ 719.652 (31 Δεκεμβρίου 2024: Ευρώ 745.492), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις έχουν ταξινομηθεί με βάση τη συμβατική λήξη τους ως μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και εκτιμώνται από τη Διοίκηση ως ανακτήσιμες.

16.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται σε ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Η Εταιρεία μέσω του τμήματος Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών που διαθέτει μεριμνά ώστε να υπάρχει επαρκής ρευστότητα για να εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν, βάσει των συμφωνημένων προγραμμάτων εξόφλησης.

Παρατίθενται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας, βάσει των συμβάσεων και συμφωνιών που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι συμβατικές ταμειακές ροές των δανείων συμπεριλαμβάνουν και τους δεδουλευμένους τόκους, οι οποίοι έχουν αφαιρεθεί από τις συμβατικές ταμειακές ροές των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων:

31 Δεκεμβρίου 2025	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Συμβατικές ταμειακές ροές**	**Λιγότερο 1 έτους**	**1-3 έτη**	**3-5 έτη**	**Πέραν των 5 ετών**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	302.131	302.131	302.131	-	-	-

31 Δεκεμβρίου 2024	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Συμβατικές ταμειακές ροές**	**Λιγότερο 1 έτους**	**1-3 έτη**	**3-5 έτη**	**Πέραν των 5 ετών**

31 Δεκεμβρίου 2025	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Λιγότερο 1 έτους	1-3 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	311.758	311.758	311.758	-	-	-

16.5 Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται σε ενδεχόμενη αλλαγή τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια, που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων, καθώς επίσης και σε μεταβολές στο ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχεται η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων. Επιπρόσθετα εξαιτίας των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών, ο κίνδυνος εστιάζεται στο ενδεχόμενο μελλοντικής μείωσης των τιμών των ενοικίων και κυρίως για χώρους γραφείων το οποίο θα επηρεάσει τη διακύμανση των εσόδων.

16.5.1 Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η πλειοψηφία των πωλήσεων, αγορών της Εταιρείας είναι σε ΕΥΡΩ (λειτουργικό νόμισμα). Καθώς δεν εκτιμάται ότι υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος δεν παρατίθεται ανάλυση ευαισθησίας.

16.5.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις και δεν εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίων.

16.6. Λειτουργικός κίνδυνος

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2025. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,5% το 2025 και 2% το 2026, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,3% το 2025 και 3,1% το 2026, καθώς οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων παραμένουν επηρεασμένες από την αστάθεια στο διεθνές περιβάλλον.

Μετά από μια περίοδο μειώσεων επιτοκίων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων από την ενέργεια, διατηρεί στάση αναμονής, με την αγορά να συζητά ακόμη και ενδεχόμενες αυξήσεις επιτοκίων για να τιθασεύσει τον πληθωρισμό.

Η οικονομία παραμένει σε θετική τροχιά, αλλά οι προοπτικές του 2026 είναι πιο συγκρατημένες σε σχέση με το 2024 και 2025 λόγω της διεθνούς αβεβαιότητας και της αύξησης του ενεργειακού κόστους.

(1) Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

Λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της άμεσης ή έμμεσης ζημιάς που προκύπτει από ποικίλες αιτίες σχετικές με τις διαδικασίες της Εταιρείας, την τεχνολογία και την υποδομή που εφαρμόζει, καθώς και από εξωτερικούς παράγοντες, πλην των πιστώσεων, της αγοράς και του κινδύνου ρευστότητας. Οι παράγοντες αυτοί καθορίζονται από τις νομικές και λοιπές απαιτήσεις και τα γενικά αποδεκτά πρότυπα επιχειρηματικής συμπεριφοράς.

Στόχος της Εταιρείας είναι να διαχειριστεί τον λειτουργικό κίνδυνο κατά τρόπο τέτοιο ώστε να αποφευχθούν οι ζημίες και να μην προσβληθεί η φήμη της. Πρωταρχική ευθύνη για την ανάπτυξη και εφαρμογή ελέγχων ώστε να αντιμετωπιστεί ενδεχόμενος λειτουργικός κίνδυνος, φέρουν τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη. Η ευθύνη αυτή υποστηρίζεται από γενικούς κανόνες που εφαρμόζει η Εταιρεία, σχετικά με τα εξής:

- Απαιτήσεις για σωστή κατανομή καθηκόντων
- Απαιτήσεις για τη συμφωνία και την παρακολούθηση των διαδικασιών
- Συμμόρφωση με τις όποιες ρυθμίσεις και λοιπές νομικές απαιτήσεις
- Τεκμηρίωση των ελέγχων και των διαδικασιών
- Απαιτήσεις για περιοδική αξιολόγηση των επιχειρηματικών κινδύνων, καθώς και την επάρκεια των ελέγχων και των διαδικασιών για την αντιμετώπιση των κινδύνων που έχουν εντοπιστεί
- Απαιτήσεις για την αναφορά των επιχειρηματικών ζημιών και προτεινόμενα διορθωτικά μέτρα
- Ανάπτυξη σχεδίων έκτακτης ανάγκης
- Καθορισμός ηθικών και επιχειρησιακών προτύπων

- Άμβλυνση του κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης και της ασφάλειας όπου αυτό είναι εφικτό.

16.7 Διαχείριση κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παρακολουθεί την απόδοση του συνόλου των επενδυμένων κεφαλαίων, στοχεύοντας στη βελτιστοποίηση της, ώστε να εξασφαλίζεται η ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η εξυπηρέτηση των υποχρεώσεων της. Επιπλέον η Εταιρεία παρακολουθεί μηνιαία την ανάπτυξη των εσόδων της, τα έξοδα και κόστη της έναντι των προϋπολογισμών της καθώς και τις ταμειακές ροές προκειμένου να χρηματοδοτεί τις δραστηριότητες της. Για την περαιτέρω χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της και την ανάπτυξη των υποδομών της, η Εταιρεία μπορεί να δανειστεί από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου.

Σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου η Εταιρεία υπόκειται σε κάποιους νόμους και κανονισμούς που προκύπτουν από την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία. Συγκεκριμένα, η Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία προβλέπει την υποχρεωτική κράτηση αποθεματικού 5% ετησίως από τα καθαρά κέρδη της χρήσης, καθώς και τη διανομή μερίσματος 35% των καθαρών κερδών κάθε χρήσης. Επίσης, η Ελληνική εταιρική νομοθεσία προβλέπει τη διατήρηση του ύψους των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας στο 50% τουλάχιστον του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Σε περίπτωση μείωσης των ιδίων κεφαλαίων κάτω του 50% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρέπει να συνέλθει προκειμένου να αποφασίσει για τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία έχει συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που είναι εταιρείες υπό κοινό έλεγχο και όλες οι συναλλαγές τιμολογούνται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης, λαμβανομένων υπόψη και των στενών συνδεομένων με αυτούς προσώπων, ορίζονται ως συνδεμένα μέρη με βάση αυτά που ορίζει το ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεμένων μερών».

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 είχε ως εξής:

Ιωάννης Παντολέων, Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Δήμητρα Γερμανού, Μέλος
Ελισσάβετ Γερμανού, Μέλος

Η θητεία του νέου Διοικητικού Συμβουλίου έχει ορισθεί μέχρι την 29η Φεβρουαρίου του 2028.

Κατά την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 και την 31η Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία δεν κατέβαλε αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή αμοιβές προς τους Διευθυντές που απαρτίζουν τη Διοίκηση της Εταιρείας (Δ.Σ.), με τη μορφή μισθού λόγω σύμβασης εξαρτημένης εργασίας. Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές μεταξύ των ανωτέρω και της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά τις εταιρικές χρήσεις 2025 και 2024 δεν έχει παράσχει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις προς τα βασικά Διοικητικά Στελέχη της και τα λοιπά πρόσωπα των άρθρων 99 – 101 του Ν.4548/2018.

Παρακάτω παρατίθεται περίληψη των λοιπών συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

	31 Δεκεμβρίου 2025	**31 Δεκεμβρίου 2024**
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις:		
INTERSTYLE ΕΠΕ	2.036	2.036
Σύνολο	**2.036**	**2.036**

	31 Δεκεμβρίου 2025	**31 Δεκεμβρίου 2024**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις:		
TERRA NORD A.E.	574	388

DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT MON. A.E.	428	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	56.794	56.794
Σύνολο	**57.796**	**57.182**

Έξοδα:

Έξοδα από συνδεμένα μέρη:	**2025**	**2024**
TERRA FACILITY MANAGEMENT SERVICES A.E.	40.679	1.045
TERRA NORD A.E.	1.873	1.845
Σύνολο	**42.551**	**2.890**

Όλες οι παραπάνω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη τιμολογούνται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Κανένα από τα παραπάνω υπόλοιπα δεν εκτιμάται ως ανεπίδεκτο είσπραξης.

Οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες εταιρείες TERRA NORD A.E., INTERSTYLE ΕΠΕ και DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT MON. A.E. αφορούν λειτουργικές/εμπορικές συναλλαγές.

18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει άλλες δεσμεύσεις πέραν από ενδεχόμενες υποχρεώσεις πέραν των ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων (σημ. 8) και δεν υπάρχουν εκκρεμείς νομικές υποθέσεις οι οποίες θα μπορούσαν να δημιουργήσουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την εταιρεία.

19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Μετά τις πρόσφατες ανακοινώσεις της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την πιθανή επίδραση τους στην ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία και παραμένει σε ετοιμότητα προκειμένου να ανταποκριθεί έγκαιρα εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί απαραίτητο. Μέχρι τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει επηρεαστεί από τα παραπάνω.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Κηφισιά, 25/06/2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Παντολέων Ιωάννης
Α.Δ.Τ. Α02571498

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

Ελισσάβετ Γερμανού
Α.Δ.Τ. ΑΑ 080919

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Θερμός Αναστάσιος
Α.Δ.Τ. ΑΚ 226638
Α.Δ.Ε.Τ. 2347 – Α’ ΤΑΞΗΣ

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
(Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ: 000236601000)

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

(όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **Σελίδα**

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

I.	Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	8
II.	Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	9
III.	Κατάσταση Ταμειακών Ροών	10
IV.	Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων	11

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1	Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	12
2	Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	12
3	Βασικές λογιστικές πολιτικές	14
4	Κύκλος εργασιών	23
5	Έξοδα διοίκησης και διάθεσης	23
6	Κόστος ακινήτων	24
7	Φόρος εισοδήματος	24
8	Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	26
9	Επενδύσεις σε ακίνητα	26
10	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις	27
11	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	27
12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα	27
13	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	28
14	Προβλέψεις	28
15	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	28
16	Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	29
17	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	32
18	Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	33
19	Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης	33
	Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	34

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, υποβάλλουμε συνημμένες στη Γενική Συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. για τη χρήση 2025 οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα έκθεση καθώς και οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια τις οικονομικές δραστηριότητες και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Η έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018.

Διοικητικό Συμβούλιο

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 είχε ως εξής:

Ιωάννης Παντολέων, Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Δήμητρα Γερμανού, Μέλος
Ελισσάβετ Γερμανού, Μέλος

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου είναι πενταετής και λήγει την 29η Φευρουαρίου του 2028.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 236601000, (η «Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία και έχει την έδρα της στην Ελλάδα στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής, Θηβαΐδος 22, Τ.Κ. 14564.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται κυρίως στην αγορά και εκμετάλλευση ακινήτων, στην κατασκευή οικοδομών και ακίνητων προς εκμετάλλευση, στην κατασκευή τεχνικών έργων, ανέγερση, εκμετάλλευση και πώληση οικοδομών. Επίσης στην παραγωγή και εμπορία υφασμάτων, ενδυμάτων και λοιπών συναφών ειδών.

Γενική ανασκόπηση

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2025. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,3% το 2025 και 2% το 2026, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,5% το 2025 και 3,1% το 2026, καθώς οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων παραμένουν επηρεασμένες από την αστάθεια στο διεθνές περιβάλλον.

Μετά από μια περίοδο μειώσεων επιτοκίων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων από την ενέργεια, διατηρεί στάση αναμονής, με την αγορά να συζητά ακόμη και ενδεχόμενες αυξήσεις επιτοκίων για να τιθασεύσει τον πληθωρισμό.

Η οικονομία παραμένει σε θετική τροχιά, αλλά οι προοπτικές του 2026 είναι πιο συγκρατημένες σε σχέση με το 2024 και 2025 λόγω της διεθνούς αβεβαιότητας και της αύξησης του ενεργειακού κόστους.

(1) Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

Η Εταιρεία, μέσω του Ομίλου DOUKAS διατηρεί επαρκή χρηματοοικονομικά μέσα ενώ η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τις εξελίξεις στην Ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία λαμβάνοντας κάθε πρόσφορο μέσο ώστε να περιορίσει τυχόν αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική της κατάσταση και την εύρυθμη λειτουργία της.

Η Εταιρεία θα συνεχίσει στο 2026 να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Κατά τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025, τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε Ευρώ 1.141.994 έναντι Ευρώ 1.607.921 στην προηγούμενη χρήση. Ειδικότερα για τη χρήση 2025:

- Τα έσοδα από μισθώσεις αυξήθηκαν κατά Ευρώ 83.237 από Ευρώ 913.307 το 2024, σε Ευρώ 996.544 το 2025.
- Το κέρδος από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκε στην χρήση του 2025 ανήλθε σε Ευρώ 688.325 έναντι κέρδους Ευρώ 1.314.191 για τη χρήση του 2024.

- Το κόστος ακινήτων αυξήθηκε κατά Ευρώ 14.951 από Ευρώ 281.981 το 2024 σε Ευρώ 296.932 το 2025. Η μικρή αυτή αύξηση στο 2025 οφείλεται κυρίως λόγω δαπανών λοιπών αμοιβών τρίτων.
- Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης αυξήθηκαν κατά Ευρώ 58.474 από Ευρώ 36.323 το 2024 σε Ευρώ 94.797 το 2025. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως λόγω δαπανών λοιπών αμοιβών τρίτων

Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας

Κατά τη χρήση του 2025, συντελέστηκαν οι ακόλουθες μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας:

- Οι επενδύσεις σε ακίνητα ύψους Ευρώ 19,2 εκατομμύρια αυξήθηκαν κατά περίπου Ευρώ 0,7 εκατομμύρια το 2025 από Ευρώ 18,5 εκατομμύρια το 2024.
- Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αυξήθηκαν κατά περίπου Ευρώ 139.461,21 σε Ευρώ 324.847 το 2025 από Ευρώ 185.385 το 2024.
- Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις μειώθηκαν κατά περίπου Ευρώ 9.626,73, από Ευρώ 311.758 το 2024 σε Ευρώ 302.131 το 2025.

Για την καλύτερη κατανόηση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρατίθενται ορισμένοι βασικοί αριθμοδείκτες:

		2025	**2024**
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	5,16%	4,79%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Σύνολο ενεργητικού	94,84%	95,21%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	19,94%	19,94%
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3,46	2,99
Αποδοτικότητας Ίδιων Κεφαλαίων	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεων προ φόρων / Ίδια Κεφάλαια	9,07%	13,24%
Άμεσης Ρευστότητας	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2,38	2,39
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	4,01	4,01
Κεφαλαιακής Διάρθρωσης	Ίδια Κεφάλαια / Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	84,41%	84,08%

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει τις κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες με στόχο να διαχειριστεί όλους του κινδύνους που μπορεί να ανακύψουν κατά τη διαδικασία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η Εταιρεία εφαρμόζει εσωτερικές διαδικασίες εγκρίσεων και ανάλυσης στοιχείων της αγοράς ώστε να μην εκτίθεται σε σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους από τις δραστηριότητες της. Ο κίνδυνος έλλειψης ρευστότητας είναι επίσης περιορισμένος λόγω της πρόσβασης της Εταιρείας σε κεφάλαια από συνδεδεμένες εταιρείες καθώς επίσης και λόγω της διατήρησης επαρκών διαθεσίμων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη διαχείρισης και αντιμετώπισης των παρακάτω κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία εκτίθεται:

- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος συνθηκών αγοράς
- Λειτουργικός κίνδυνος

Στη σημείωση 17 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση κεφαλαίου. Περισσότερα ποσοτικά στοιχεία για αυτές τις γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται σε όλο το εύρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και βάσει εγκεκριμένων πολιτικών του, έχει αναθέσει στο τμήμα οικονομικού ελέγχου την παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζονται, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να αντισταθμίζονται οι κίνδυνοι.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ζημίας σε περίπτωση που ένας πελάτης ή τρίτος σε συναλλαγή χρηματοοικονομικού μέσου, δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και σχετίζεται κατά κύριο λόγο με τις απαιτήσεις από πελάτες.

Με βάση την πιστωτική πολιτική που έχει θεσπίσει η Εταιρεία, ο πελάτης εξετάζεται για την πιστοληπτική του ικανότητα. Κατά συνέπεια και εξαιτίας των δυσχερών οικονομικών συνθηκών, τα πιστωτικά όρια πελατών έχουν επαναπροσδιοριστεί/μειωθεί. Η Εταιρεία με τους πελάτες που πληρούν τους όρους συνεργασίας, προχωρά στη σύναψη συμφωνητικών. Ορίζονται πιστωτικά όρια για κάθε πελάτη, τα οποία αντιπροσωπεύουν το μέγιστο ανοιχτό ποσό που μπορεί να παρουσιάζουν οι πελάτες, τα οποία παρακολουθούνται τακτικά από τον πιστωτικό έλεγχο προκειμένου οι εισπράξεις να πραγματοποιούνται μέσα στα προκαθορισμένα πιστωτικά όρια.

Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων, αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους € 719.652 (31 Δεκεμβρίου 2024: € 745.492), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις έχουν ταξινομηθεί με βάση τη συμβατική λήξη τους ως μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και εκτιμώνται από τη Διοίκηση ως ανακτήσιμες.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται σε ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Η Εταιρεία μέσω του τμήματος Χρηματοοικονομικών που διαθέτει, μεριμνά ώστε να υπάρχει επαρκής ρευστότητα για να εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν, βάσει των συμφωνημένων όρων εξόφλησης.

Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται σε ενδεχόμενη αλλαγή τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια, που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων, καθώς επίσης και σε μεταβολές στο ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου.

Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Σε ό,τι αφορά στον συναλλαγματικό κίνδυνο, η πλειοψηφία των πωλήσεων και αγορών της Εταιρείας είναι σε ΕΥΡΩ (λειτουργικό νόμισμα), και συνεπώς ο συναλλαγματικός κίνδυνος δεν εκτιμάται ως σημαντικός.

Λειτουργικός κίνδυνος

Λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της άμεσης ή έμμεσης ζημιάς που προκύπτει από ποικίλες αιτίες σχετικές με τις διαδικασίες της Εταιρείας, την τεχνολογία και την υποδομή που εφαρμόζει, καθώς και από εξωτερικούς παράγοντες, πλην των πιστώσεων, της αγοράς και του κινδύνου ρευστότητας. Οι παράγοντες αυτοί καθορίζονται από τις νομικές και λοιπές απαιτήσεις και τα γενικά αποδεκτά πρότυπα επιχειρηματικής συμπεριφοράς.

Στόχος της Εταιρείας είναι να διαχειριστεί τον λειτουργικό κίνδυνο κατά τρόπο τέτοιο ώστε να αποφευχθούν οι ζημίες και να μην προσβληθεί η φήμη της. Πρωταρχική ευθύνη για την ανάπτυξη και εφαρμογή ελέγχων ώστε να αντιμετωπιστεί ενδεχόμενος λειτουργικός κίνδυνος, φέρουν τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη. Η ευθύνη αυτή υποστηρίζεται από γενικούς κανόνες που εφαρμόζει η Εταιρεία, σχετικά με τα εξής:

- Απαιτήσεις για σωστή κατανομή καθηκόντων
- Απαιτήσεις για τη συμφωνία και την παρακολούθηση των διαδικασιών
- Συμμόρφωση με τις όποιες ρυθμίσεις και λοιπές νομικές απαιτήσεις
- Τεκμηρίωση των ελέγχων και των διαδικασιών
- Απαιτήσεις για περιοδική αξιολόγηση των επιχειρηματικών κινδύνων, καθώς και την επάρκεια των ελέγχων και των διαδικασιών για την αντιμετώπιση των κινδύνων που έχουν εντοπιστεί
- Απαιτήσεις για την αναφορά των επιχειρηματικών ζημιών και προτεινόμενα διορθωτικά μέτρα
- Ανάπτυξη σχεδίων έκτακτης ανάγκης
- Καθορισμός ηθικών και επιχειρησιακών προτύπων
- Άμβλυνση του κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης και της ασφάλειας όπου αυτό είναι εφικτό.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις και δεν εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίων.

Διαχείριση κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παρακολουθεί την απόδοση του συνόλου των επενδυμένων κεφαλαίων, στοχεύοντας στη βελτιστοποίηση της, ώστε να εξασφαλίζεται η ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η εξυπηρέτηση των υποχρεώσεων της. Επιπλέον η Εταιρεία παρακολουθεί μηνιαία την ανάπτυξη των εσόδων της, τα έξοδα και κόστη της έναντι των προϋπολογισμών της καθώς και τις ταμειακές ροές προκειμένου να χρηματοδοτεί τις δραστηριότητες της. Για την περαιτέρω χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της και την ανάπτυξη των υποδομών της, η Εταιρεία μπορεί να δανειστεί από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου.

Σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου η Εταιρεία υπόκειται σε κάποιους νόμους και κανονισμούς που προκύπτουν από την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία. Συγκεκριμένα, η Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία προβλέπει την υποχρεωτική κράτηση αποθεματικού 5% ετησίως από τα καθαρά κέρδη της χρήσης, καθώς και τη διανομή μερίσματος 35% των καθαρών κερδών κάθε χρήσης. Επίσης, η Ελληνική εταιρική νομοθεσία προβλέπει τη διατήρηση του ύψους των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας στο 50% τουλάχιστον του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Σε περίπτωση μείωσης των ιδίων κεφαλαίων κάτω του 50% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρέπει να συνέλθει προκειμένου να αποφασίσει για τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, και τη Χρηματοοικονομική κατάστασή της, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά 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, όπως αναφέρεται παρακάτω στην προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

Ακίνητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της ποσοστό επί τεσσάρων ακίνητων στο εμπορικό τρίγωνο στο κέντρο της Αθήνας, α) εμβαδού 831.23 τ.μ. (41% επί του συνολικού) στην οδό Ερμού 46 & Ευαγγελιστρίας, β) εμβαδού 320.64 τ.μ. (50% επί του συνολικού) στην οδό Ευαγγελιστρίας 13, γ) εμβαδού 1.204,40 τ.μ. (100% επί του συνολικού) στην οδό Ευαγγελιστρίας 15 και δ) εμβαδού 894,92 τ.μ. (100% επί του συνολικού) στην οδό Μητροπόλεως 29 με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας τους.

Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2025. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,3% το 2025 και 2% το 2026, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,5% το 2025 και 3,1% το 2026, καθώς οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων παραμένουν επηρεασμένες από την αστάθεια στο διεθνές περιβάλλον.

Μετά από μια περίοδο μειώσεων επιτοκίων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων από την ενέργεια, διατηρεί στάση αναμονής, με την αγορά να συζητά ακόμη και ενδεχόμενες αυξήσεις επιτοκίων για να τιθασεύσει τον πληθωρισμό.

Η οικονομία παραμένει σε θετική τροχιά, αλλά οι προοπτικές του 2026 είναι πιο συγκρατημένες σε σχέση με το 2024 και 2025 λόγω της διεθνούς αβεβαιότητας και της αύξησης του ενεργειακού κόστους.

(1) Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σημαντικά γεγονότα

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα στη χρήση 2025 που να επηρέασαν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η εξέλιξη της αγοράς ακινήτων θα εξαρτηθεί και από την εξέλιξη των οικονομικών συνθηκών μέσα στο επόμενο έτος και την επίδραση των διεθνών εξελίξεων. Η εξέλιξη του πληθωρισμού ως αποτέλεσμα της ανόδου των τιμών της ενέργειας και των πρώτων υλών αξιολογείται από την αγορά για το κατά πόσο θα επηρεάσει τα μεγέθη της, ενώ η Διοίκηση διερευνά τις περιπτώσεις ενεργειών οι οποίες θα αντισταθμίσουν τις αυξήσεις κόστους περιορίζοντας στο ελάχιστο την επίδραση στην κερδοφορία.

Τα ανωτέρω αναμένεται να επιτευχθούν μέσω ενεργειών για την αύξηση των εσόδων, τη μείωση του κόστους και των δαπανών καθώς και την πιο αποτελεσματική διαχείριση των αναγκών σε κεφάλαια κίνησης.

Η Εταιρεία συνεχίζει στο 2026 να εφαρμόζει μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει με σκοπό την κατά το δυνατόν μεγαλύτερη απόδοση των κεφαλαίων που έχουν επενδυθεί.

Εργασιακά – Κοινωνικά ζητήματα

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία ασκεί τις δραστηριότητές της με τρόπο που εξασφαλίζει αφενός την προστασία του περιβάλλοντος και αφετέρου την υγιεινή και την ασφάλεια των εργαζομένων της. Έχει ενσωματώσει κατάλληλες διαδικασίες στις δραστηριότητες της λειτουργώντας με αίσθημα ευθύνης προς το περιβάλλον προσαρμόζοντας τις επιχειρηματικές της πρακτικές για θέματα όπως η ανακύκλωση για παράδειγμα.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Μετά τις πρόσφατες ανακοινώσεις της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την πιθανή επίδραση τους στην ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία και παραμένει σε ετοιμότητα προκειμένου να ανταποκριθεί έγκαιρα εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί απαραίτητο. Μέχρι τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει επηρεαστεί από τα παραπάνω.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Κηφισιά, 25/06/2026

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Παντολέων Ιωάννης, Πρόεδρος του Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Α.Δ.Τ. Α02571498

Γερμανού Ελισσάβετ, Μέλος του Δ.Σ.
Α.Δ.Τ. ΑΑ 080919

Ι. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	2025	2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4	996.544	913.307
Έσοδα κοινοχρήστων	4	181.121	159.636
Σύνολο Εσόδων		**1.177.666**	**1.072.944**
Κέρδος / (Ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία	9	688.325	1.314.191
Έξοδα ακινήτων	6	(296.932)	(281.981)
Έξοδα διοίκησης διάθεσης	5	(94.797)	(36.323)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	8	(3.085)	(3.085)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης		(1.083)	(3.191)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**1.470.094**	**2.062.555**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(133)	(219)
Καθαρά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		**(133)**	**(219)**
Κέρδη προ φόρων		**1.469.962**	**2.062.337**
Φόρος εισοδήματος	7	(327.968)	(454.416)
Κέρδη μετά από φόρους		**1.141.994**	**1.607.921**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία που δε θα αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		**-**	**-**
Συνολικά Κέρδη μετά από φόρους		**1.141.994**	**1.607.921**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ενεργητικό	**Σημ.**	**31 Δεκ 2025**	**31 Δεκ 2024**
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	4.370	7.455
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	19.192.970	18.504.645
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		7.609	7.609
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**19.204.949**	**18.519.709**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	11	324.847	185.385
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	719.651	745.492
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**1.044.498**	**930.877**
Σύνολο Ενεργητικού		**20.249.447**	**19.450.587**

Ίδια Κεφάλαια και Υποχρεώσεις	**Σημ.**	**31 Δεκ 2025**	**31 Δεκ 2024**
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	1.562.280	1.562.280
Αποθεματικά	13	413.212	356.112
Κέρδη εις νέον	13	14.235.965	13.653.527
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**16.211.457**	**15.571.919**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	3.589.859	3.420.910
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		146.000	146.000
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**3.735.859**	**3.566.910**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	302.131	311.758
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**302.131**	**311.758**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**4.037.990**	**3.878.668**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**20.249.447**	**19.450.587**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	2025	2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη μετά από φόρους	1.141.994	1.607.921
Προσαρμογές για:		
(Κέρδος) / Ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία σε εύλογη αξία	(688.325)	(1.314.191)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	3.085	3.085
Φόρος εισοδήματος	159.019	147.777
Λοιποί Φόροι	168.949	306.639
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	133	219
Μεταβολές στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων:		
(Αύξηση) / Μείωση σε Λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	136	(338)
(Αύξηση) / Μείωση σε Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	(139.597)	(50.432)
Αύξηση / (Μείωση) σε Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(7.872)	6.521
Φόρος εισοδήματος καταβεβλημένος	(160.906)	(177.295)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες	**476.615**	**529.906**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες	**-**	**-**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Διανομή Μερίσματος	(502.456)	(462.049)
Ταμειακές (εκροές) / εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	**(502.456)**	**(462.049)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**(25.841)**	**67.857**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 1 Ιανουαρίου	**745.492**	**677.635**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα την 31 Δεκεμβρίου	**719.652**	**745.492**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	1.562.280	-	275.716	12.588.051	14.426.047
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	-	-	-	1.607.921	1.607.921
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	**1.607.921**	**1.607.921**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες στα Ίδια Κεφάλαια					
Σχηματισμός αποθεματικού	-	-	80.396	(80.396)	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2023	-	-	-	(462.049)	**(462.049)**
Συνολικές συναλλαγές	**-**	**-**	**80.396**	**(542.445)**	**(462.049)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**1.562.280**	**-**	**356.112**	**13.653.527**	**15.571.919**
Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	-	-	-	1.141.994	1.141.994
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες	**-**	**-**	**-**	**1.141.994**	**1.141.994**
Συναλλαγές με μετόχους καταχωρημένες στα Ίδια Κεφάλαια					
Σχηματισμός αποθεματικού	-	-	57.100	(57.100)	-
Διανομή μερίσματος κερδών χρήσης 2024	-	-	-	(502.456)	(502.456)
Συνολικές συναλλαγές	**-**	**-**	**57.100**	**(559.555)**	**(502.456)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**1.562.280**	**-**	**413.212**	**14.235.965**	**16.211.457**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις στις σελίδες 12 έως 33 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
(Σε ΕΥΡΩ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (η «Εταιρεία») είναι Ανώνυμη Εταιρεία, ιδρύθηκε στις 30 Ιουνίου 1950 και έχει την έδρα της στην Ελλάδα στο Δήμος Κηφισιάς Αττικής.

Η διάρκεια της Εταιρείας έχει οριστεί από την καταχώρηση της στο μητρώο Α.Ε. σε αόριστη, η οποία μπορεί να τροποποιηθεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Η έδρα της Εταιρείας είναι στο Δήμο Κηφισιάς Αττικής.

Η Εταιρεία είναι 50% θυγατρική της Εταιρείας INTERSTYLE ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΩΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ που έχει την έδρα της στην Αθήνα και 1% θυγατρική της Εταιρείας DKD Developments Μονοπρόσωπη Α.Ε. που έχει την έδρα της στην Αθήνα. Η απώτερη μητρική εταιρεία είναι η Victoleo Holdings Ltd. που έχει την έδρα της στην Κύπρο. Η τελική μητρική εταιρεία είναι το Doukas Trust (έμμεση συμμετοχή 50.9%) που έχει την έδρα του στην Ελβετία.

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ 1.562.280 διαιρούμενο σε 56.400 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 27,70 η καθεμία.

Ο κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι παροχή υπηρεσιών εκμίσθωσης και διαχείρισης ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 (εφεξής "Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις") έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25η Ιουνίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του Μετόχου.

2. Πλαίσιο Κατάρτισης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση Σύνταξης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εγκριθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ).

2.2 Βάση παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται σε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Victoleo Holdings ltd. που είναι η απώτερη μητρική της, με έδρα την Κύπρο.

Πληροφορίες αναφορικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας παρατίθενται στη σημείωση 3.

2.3 Συνέχιση Δραστηριότητας

Το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές επιπτώσεις τους, προκειμένου να διασφαλίσει την ελαχιστοποίησή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας και λαμβάνοντας υπόψη και την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν και έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

2.4 Νόμισμα Λειτουργίας και Παρουσίασης

Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε Ευρώ (€) το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της και παρουσίασης των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων. Τα ποσά παρουσιάζονται σε Ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Ως εκ τούτου, ενδέχεται να προκύπτουν μικρές αποκλίσεις στα αθροίσματα λόγω στρογγυλοποιήσεων.

2.5 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α, οδηγεί τη Διοίκηση να λαμβάνει αποφάσεις, να κάνει εκτιμήσεις και υποθέσεις που επηρεάζουν την εφαρμογή των πολιτικών καθώς, και τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Η χρήση της διαθέσιμης πληροφόρησης και η εφαρμογή της κρίσης και των αξιολογήσεων της Διοίκησης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια των εκτιμήσεων. Τα μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκάστοτε ανωτέρω εκτιμήσεις, ενώ οι όποιες αποκλίσεις (διαφορές) πιθανόν να έχουν επίπτωση επί των μελλοντικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι εκτιμήσεις και οι σχετικές με αυτές υποθέσεις αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Οι αναθεωρήσεις στις λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο που πραγματοποιήθηκαν, εάν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτήν την περίοδο ή στην περίοδο αναθεώρησης και τις επόμενες περιόδους, εάν η αναθεώρηση επηρεάζει και την παρούσα και τις μελλοντικές περιόδους. Οι εκτιμήσεις που πραγματοποιεί η Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και οι εκτιμήσεις που ενδεχομένως να οδηγήσουν σε προσαρμογή σε επόμενη χρήση αναφέρονται στις εξής σημειώσεις:

- Η εταιρία λόγω της φύσεως των εσόδων της και των αντισυμβαλλόμενων εκτιμά ότι δεν χρειάζεται να κάνει Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από απαιτήσεις από πελάτες.

- Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση (σημείωση 10).

- Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα (σημείωση 11).

2.5.1 Παραδοχές και εκτιμήσεις

Πληροφορίες αναφορικά με παραδοχές και εκτιμήσεις/αβεβαιότητες που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να έχουν ουσιώδη επίπτωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιγράφονται κατωτέρω:

- **Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/υποχρέωση – σημείωση 10:** Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθεί μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει μελλοντικές φορολογικές ωφέλειες αναφορικά με φορολογικές ζημιές που δεν έχουν ακόμη εκπνεύσει κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

- **Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα – σημείωση 9:** Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της 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.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια

3. Βασικές λογιστικές πολιτικές

Οι λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της συγκριτικής χρήσης 2024 και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται.

3.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Η Εταιρεία έχει στην κυριότητά τρία έτοιμα και ένα ημιτελές επενδυτικά ακίνητα σε ιδιόκτητα οικόπεδα με σκοπό την εμπορική εκμετάλλευση από την εκμίσθωση και την αποκόμιση οφέλους από την αύξηση της αξίας τους και ενδεχόμενη πώληση τους.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Διοίκηση ανάθεσε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σε πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές.

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 αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, 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 στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του. Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη 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 ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία

αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακίνητου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Εύλογη αξία είναι η τιμή που θα λαμβάνονταν κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή θα καταβάλλονταν κατά τη μεταφορά μιας υποχρέωσης σε μια συνήθη συναλλαγή μεταξύ αντισυμβαλλόμενων στην αγορά κατά την ημερομηνία αποτίμησης στη βασική ή, σε περίπτωση που δεν υφίσταται, στην πλέον πρόσφορη αγορά στην οποία η Εταιρεία έχει πρόσβαση κατά τη χρονική στιγμή της εξέτασης. Η εύλογη αξία μίας υποχρέωσης αντιπροσωπεύει τον κίνδυνο μη εξυπηρέτησης.

Ορισμένες από τις λογιστικές πολιτικές και γνωστοποιήσεις της Εταιρείας απαιτούν την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, τόσο για τα χρηματοοικονομικά όσο και για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Εφόσον αυτή είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία αποτιμά την εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού και μη χρηματοοικονομικού μέσου χρησιμοποιώντας τιμές αγοράς που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά για το μέσο αυτό.

Η αγορά θεωρείται ως ενεργή εφόσον πραγματοποιούνται συναλλαγές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση σε επαρκή συχνότητα και όγκο ώστε να είναι δυνατή η εξαγωγή στοιχείων αποτίμησης σε διαρκή βάση. Σε περίπτωση που δεν υφίσταται τιμή σε ενεργό αγορά, η Εταιρεία χρησιμοποιεί τεχνικές μεθόδους αποτίμησης που μεγιστοποιούν τη χρησιμοποίηση διακριτών δεδομένων παρατηρήσεων και ελαχιστοποιούν τη χρησιμοποίηση μη διακριτών δεδομένων. Η επιλεχθείσα μέθοδος αποτίμησης ενσωματώνει όλες τις παραμέτρους που θα λαμβάνονταν υπ' όψη από συναλλασσόμενους κατά την αποτίμηση μιας συναλλαγής.

Η Εταιρεία έχει εδραιώσει ένα πλαίσιο ελέγχου αναφορικά με τη μέτρηση της ανακτήσιμης αξίας/εύλογης αξίας, το οποίο περιλαμβάνει μια ομάδα αποτίμησης που έχει τη συνολική ευθύνη για την εποπτεία όλων των σημαντικών μετρήσεων εύλογης αξίας, συμπεριλαμβανομένων των Επιπέδου 3 τιμών και η οποία αναφέρεται απευθείας στον Οικονομικό Διευθυντή.

Η ομάδα αξιολόγησης εξετάζει τακτικά τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές και τις προσαρμογές αποτίμησης.

Οι εύλογες αξίες κατατάσσονται σε διαφορετικά επίπεδα σύμφωνα με τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται στις τεχνικές μεθόδους αποτίμησης, ως εξής:

Επίπεδο 1:	τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.
Επίπεδο 2:	δεδομένα, εκτός των τιμών αγοράς που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 και είναι παρατηρήσιμα για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα (π.χ. τιμές) είτε έμμεσα (π.χ. εξαχθέντα από τιμές).
Επίπεδο 3:	δεδομένα για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (μη παρατηρήσιμες μετρήσεις).

Εάν τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε διαφορετικά επίπεδα της ιεράρχησης εύλογων αξιών, τότε η επιμέτρηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται στο σύνολό της στο ίδιο επίπεδο της ιεράρχησης με το χαμηλότερου επιπέδου δεδομένο που είναι σημαντικό για ολόκληρη την επιμέτρηση. Η Εταιρεία αναγνωρίζει μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών στο τέλος της περιόδου σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, εντός της οποίας συντελέστηκε η αλλαγή. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ επιπέδων της ιεράρχησης εύλογων αξιών κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

3.2 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

i) Αναγνώριση και αρχική επιμέτρηση

Η αναγνώριση των εμπορικών απαιτήσεων λαμβάνει χώρα κατά τη χρονική στιγμή που δημιουργούνται. Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού αναγνωρίζονται αρχικά όταν η Εταιρεία γίνεται μέρος των συμβατικών προβλέψεων του σχετικού χρηματοοικονομικού μέσου. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (εκτός εάν πρόκειται για εμπορικές απαιτήσεις χωρίς σημαντικό χρηματοδοτικό μέρος οι οποίες αρχικά επιμετρώνται στην αξία της συναλλαγής) αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία αυξημένη, για στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, με τα άμεσα κόστη συναλλαγής που σχετίζονται με την απόκτησή τους.

ii) Ταξινόμηση και μεταγενέστερη επιμέτρηση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατά την αρχική τους αναγνώριση, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται είτε α) στην αναπόσβεστη αξία, είτε β) στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε γ) στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν επαναταξινομούνται μετέπειτα της αρχικής τους αναγνώρισης, εκτός εάν η Εταιρεία αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης αυτών των στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επαναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς που ακολουθεί την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακά στοιχείο επιμετράται στην αναπόσβεστη αξία εάν πληροί το σύνολο των παρακάτω συνθηκών:

— δεν έχει οριστεί από τη Διοίκηση ως στοιχείο που αποτιμάται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

— διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου που στοχεύει στη διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να συλλέγονται συμβατικές χρηματικές ροές και

— οι συμβατικοί του όροι δημιουργούν σε καθορισμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του εκκρεμούντος κεφαλαίου.

Κατά την αρχική αναγνώριση μίας επένδυσης σε μετοχικούς τίτλους που δε διακρατείται για εμπορία, η Εταιρεία δύναται αμετάκλητα να αποφασίσει να παρουσιάσει τις μελλοντικές αλλαγές στην εύλογη αξία της επένδυσης στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα. Αυτή η επιλογή γίνεται αξιολογώντας μεμονωμένα την κάθε επένδυση. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν ταξινομούνται ως επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία δύναται να καθορίσει αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που κατά τα λοιπά πληροί τα κριτήρια επιμέτρησης, να επιμετράται είτε σε αποσβεσμένο κόστος, είτε στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν αυτό εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αναντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία – Μετέπειτα επιμέτρηση και Κέρδη/Ζημίες

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε αποσβεσμένο κόστος

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μετέπειτα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος μειώνεται κατά τις ζημίες απομείωσης. Τα έσοδα από τόκους, τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές και η απομείωση αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τη διαγραφή (αποαναγνώριση) αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μετέπειτα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα εκτός εάν τα μερίσματα αντιπροσωπεύουν σαφώς την ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης. Τα λοιπά καθαρά κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα και δεν επαναταξινομούνται στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία μετέπειτα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα καθαρά κέρδη και οι ζημίες, συμπεριλαμβανομένων των εσόδων τόκων και των μερισμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως επιμετρούμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όπως επίσης οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τυχόν διαγραφή τους.

iii) Απο-αναγνώριση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν:

— λήγουν τα συμβατικά δικαιώματα για τις ταμειακές ροές από το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή

— μεταβιβάζει τα δικαιώματα λήψης συμβατικών ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία μεταφέρονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την κυριότητα του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή στην οποία η Εταιρεία δε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από την κυριότητα και δε διατηρεί τον έλεγχο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία αποαναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν οι συμβατικές της υποχρεώσεις εκπληρώνονται ή ακυρώνονται ή λήγουν. Επίσης, η Εταιρεία παύει να αναγνωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν τροποποιούνται οι όροι της και οι ταμειακές ροές της τροποποιημένης υποχρέωσης διαφέρουν σημαντικά, οπότε μια νέα χρηματοοικονομική υποχρέωση με βάση τους τροποποιημένους όρους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία. Κατά τη διαγραφή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας που έχει εξαλειφθεί και του καταβληθέντος ποσού (συμπεριλαμβανομένων τυχόν μη μεταβιβαζόμενων περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που έχουν αναληφθεί) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

iv) Συμψηφισμοί

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν και μόνο όταν η Εταιρεία έχει ένα νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίσει τα ποσά και προτίθεται είτε να τα διακανονίσει σε καθαρή βάση είτε να εισπράξει τη σχετική απαίτηση και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.2.1 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι απαιτήσεις από πελάτες, αρχικά καταχωρούνται στην τιμή συναλλαγής που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, μετά από την αφαίρεση των προβλέψεων απομείωσης. Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που προβλέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από την αρχική αναγνώριση και καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses). Οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και απεικονίζονται σε λογαριασμό πρόβλεψης. Όταν η Εταιρεία θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ρεαλιστικές προοπτικές ανάκτησης του περιουσιακού στοιχείου, τα σχετικά ποσά διαγράφονται. Εάν το ποσό της ζημίας απομείωσης μειωθεί μεταγενέστερα και η μείωση σχετίζεται αντικειμενικά με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, τότε η ζημιά απομείωσης που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως αντιστρέφεται μέσω των αποτελεσμάτων.

3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις εμφανίζονται στις αξίες κόστους κτήσης μειωμένες με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος μειωμένο με τυχόν απομειώσεις.

Κέρδη η ζημίες από την πώληση ενσώματων παγίων, καθορίζονται από τη διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας. Τα κέρδη ή οι ζημίες αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι συντελεστές απόσβεσης προσδιορίζονται με βάση την εκτίμηση της ωφέλιμης διάρκειας ζωής.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνο κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που αναμένεται να εισρεύσουν από τη χρήση του πάγιου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες (π.χ. κόστος επισκευών και συντηρήσεων) καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά την πραγματοποίησή τους.

Οι αποσβέσεις καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, βάσει της σταθερής μεθόδου απόσβεσης στη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των ενσώματων ακινητοποιήσεων και των τμημάτων τους. Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται. Η εκτιμώμενη διάρκεια ωφέλιμης ζωής έχει ως ακολούθως:

Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	10 έτη
Έπιπλα και σκεύη	10 έτη

Η διάρκεια ωφέλιμης ζωής και η υπολειπόμενη αξία επανεκτιμώνται σε ετήσια βάση και αναπροσαρμόζονται αν χρειάζεται.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται στην αξία του κόστους παγίων μειωμένου κατά την εκτιμώμενη υπολειπόμενη αξία τους εάν υπάρχει. Οι αποσβέσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Οι ασώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν κυρίως άδειες λογισμικού, οι οποίες αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Τυχόν απομείωση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία κυμαίνεται από 1 έως 10 χρόνια.

3.5 Μισθώσεις

Μισθώσεις ως μισθωτής

Κατά την έναρξη ισχύος μίας σύμβασης, η Εταιρεία εκτιμά εάν η σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις πληρωμές μισθώσεων και περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

i. Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλ. την ημερομηνία που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Αναφορικά με τη μεταγενέστερη επιμέτρηση, η Εταιρεία, εφαρμόζει τη μέθοδο κόστους για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων. Συνεπώς, το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων επιμετράται στο κόστος μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης και αναπροσαρμόζεται λόγω επαναμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις. Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται με βάση τη σταθερή μέθοδο στη μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής τους. Επιπλέον, το δικαίωμα χρήσης ελέγχεται για ζημίες απομείωσης, εάν υπάρχουν, και προσαρμόζεται στις περιπτώσεις όπου υπάρχει αναπροσαρμογή της υποχρέωσης μίσθωσης.

ii. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία επιμετρά την υποχρέωση από μισθώσεις στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία πρόκειται να καταβληθούν κατά τη διάρκεια μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τα σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων) μειωμένα κατά τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μισθώσεων, τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο και τα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα και την καταβολή ρήτρας για καταγγελία της μίσθωσης εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος για καταγγελία. Για την προεξόφληση των μισθωμάτων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί διαφορικό επιτόκιο δανεισμού καθώς το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις αυξάνεται βάσει των τόκων επί της υποχρέωσης και μειώνεται με την καταβολή των μισθωμάτων. Επιπλέον, η λογιστική αξία της υποχρέωσης από μισθώσεις επανεπιμετράται εάν υπάρχουν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις του συμβολαίου μίσθωσης.

Επανεκτίμηση γίνεται όταν υπάρχει μεταβολή στις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων που μπορεί να προκύπτουν από τη μεταβολή ενός δείκτη ή εάν υπάρχει μια μεταβολή στην εκτίμηση της Εταιρείας για το ποσό που αναμένεται να καταβληθεί για μια εγγύηση υπολειμματικής αξίας, μεταβολή στη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και μεταβολή στην εκτίμηση άσκησης του δικαιώματος αγοράς του υποκείμενου στοιχείου, εφόσον υπάρχει. Όταν η υποχρέωση μίσθωσης αναπροσαρμόζεται, γίνεται και αντίστοιχη προσαρμογή στη λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης ή καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν η λογιστική αξία του δικαιώματος χρήσης μειωθεί στο μηδέν.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρεία, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα «Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων» και η υποχρέωση μίσθωσης στις «Υποχρεώσεις από μισθώσεις». Η Εταιρεία επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης που παρέχει το ΔΠΧΑ 16 και να μην αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση μίσθωσης για μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες ή για μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των ΕΥΡΩ 5.000 όταν είναι καινούργιο).

3.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές χρηματοοικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμώνται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

3.7 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος διαθέτει τα εξής χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

- Εμπορικές απαιτήσεις (σημείωση 3.8)
- Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις (σημείωση 3.9)
- Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ο Όμιλος προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

γ. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία κατηγοριοποιεί τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις ως επιμετρούμενες στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι δαπάνες από τόκους και τα κέρδη και οι ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όπως επίσης οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία από τυχόν διαγραφή τους.

3.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις επιμετρά μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3.7 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης.

3.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας οι οποίες μπορούν να μετατραπούν άμεσα σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων και οι οποίες υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους. Τα ταμειακά διαθέσιμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.10 Ίδια Κεφάλαια

Το μετοχικό κεφάλαιο προσδιορίζεται σύμφωνα με την ονομαστική αξία των μετοχών που έχουν εκδοθεί. Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια. Κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η όποια διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των μετοχών και της τιμής διάθεσης των μετοχών απεικονίζεται στο κονδύλι «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το Άρτιο». Κανένα κέρδος ή ζημία δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης από την αγορά, πώληση, έκδοση ή διαγραφή ιδίων μετοχών.

Τα μερίσματα καταχωρούνται ως υποχρέωση μετά την έγκριση της διανομής τους από τη γενική συνέλευση των μετόχων.

3.11 Παροχές στο προσωπικό

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

3.11.1 Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα, στο οποίο η Εταιρεία πληρώνει πάγιες εισφορές σε ένα τρίτο νομικό πρόσωπο χωρίς άλλη υποχρέωση. Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας καλύπτονται από τα κρατικά ασφαλιστικά ταμεία. Ο κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να καταβάλλει ένα ποσοστό του μηνιαίου μισθού του στα ασφαλιστικά ταμεία, και η Εταιρεία να καταβάλλει επίσης ένα ποσοστό. Με τη συνταξιοδότηση τα ασφαλιστικά ταμεία καταβάλλουν στον εργαζόμενο ό,τι δικαιούται. Τα κρατικά ασφαλιστικά προγράμματα αντιμετωπίζονται ως ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών για την Εταιρεία η οποία καταχωρεί τις εισφορές της ως έξοδο στη χρήση που αφορούν.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, αφορούν εισφορές σε ανεξάρτητα από την Εταιρεία ασφαλιστικά ταμεία για συνταξιοδοτικές παροχές των εργαζομένων για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει νομική ή συμβατική υποχρέωση για επιπλέον μελλοντικές παροχές. Οι εισφορές αυτές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, εφαρμόζοντας την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

3.11.2 Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι πρόγραμμα συνταξιοδότησης εκτός του προγράμματος καθορισμένων εισφορών. Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της καθορισμένης παροχής ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων που προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες ταμειακές ροές των παροχών συνταξιοδότησης των εργαζομένων. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία υποχρεούται σύμφωνα με την Ελληνική εργατική νομοθεσία να παρέχει εφάπαξ αποζημίωση για αποχώρηση λόγω συνταξιοδότησης στο προσωπικό της.

Όταν οι παροχές ενός προγράμματος τροποποιούνται ή όταν το πρόγραμμα περικόπτεται, η συνακόλουθη μεταβολή στην υποχρέωση παροχής που συνδέεται με την προηγούμενη υπηρεσία ή το κέρδος ή ζημία από την περικοπή αναγνωρίζεται άμεσα στην Κατάσταση

Συνολικού Εισοδήματος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει κέρδη και ζημίες από την τακτοποίηση ενός προγράμματος παροχών όταν αυτή πραγματοποιείται.

3.12 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία πρόβλεψη καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντος γεγονότος και είναι πιθανό ότι θα απαιτηθεί εκροή οικονομικού οφέλους για τακτοποίηση της υποχρέωσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία Χρηματοοικονομικής Θέσης και, αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για τον σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Εάν η επίπτωση είναι σημαντική, οι προβλέψεις προσδιορίζονται με προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών κάνοντας χρήση ενός συντελεστή προ-φόρου, ο οποίος αντικατοπτρίζει τη διαχρονική αξία του χρήματος και, όπου πρόσφορο, τους ειδικούς κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροής πόρων είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή των οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.13 Έσοδα

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών με ανα-τιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και την διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών της περιόδου είναι ο φόρος που υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της τρέχουσας περιόδου με βάση τον φορολογικό συντελεστή που ισχύει σε κάθε χώρα, προσαρμοσμένος με τυχόν αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις που οφείλονται σε προσωρινές διαφορές και αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές.

Η υποχρέωση που προκύπτει από την τρέχουσα φορολογία εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της νομοθεσίας που ισχύει ή που ουσιαστικά ισχύει κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Επίσης, σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

3.15 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

Οι λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2025 και έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τα νέα πρότυπα και τις διερμηνείες, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις χρήσεις που άρχισαν την 1η Ιανουαρίου 2025. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2025 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

Παρακάτω παρουσιάζονται τα νέα πρότυπα:

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

Από την 1 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία υιοθέτησε όλες τις αλλαγές στα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΕΕ") που σχετίζονται με τις εργασίες της. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων 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 και μεταγενέστερα.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).**

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίζει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Η αλλαγή δεν έχει επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας..

Οι παρακάτω αλλαγές και τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί και η υιοθέτησή τους δεν προβλέπεται να επηρεάσει σημαντικά τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).**

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν από ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής.

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις)**

Τον Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από την φύση, οι οποίες τροποποίησαν τα ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίησεις και θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)– Τόμος 11**

Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11, οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

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

- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.**

Τον Απρίλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 - Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 - Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του

- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος- Γνωστοποιήσεις (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων).**

Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις, ενώ τον Αύγουστο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των

τροποποιήσεων) τίθεται σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. . Η Διοίκηση του της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση.

- **ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).**

Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση.

- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.**

Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης.

4. Έσοδα

	2025	**2024**
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	996.544	913.307
Έσοδα κοινοχρήστων	181.121	159.636
	1.177.666	**1.072.944**

5. Έξοδα διοίκησης διάθεσης

	2025	**2024**
Ασφάλιστρα	7.594	4.586
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	55.362	15.200
Αμοιβές και έξοδα ελεγκτών	13.460	13.480
Ενοίκιο κτιρίου	1.620	1.620
Φωτισμός	16.425	934
Ύδρευση	15	7
Καθαρισμός Κτιρίου	-	165
Λοιπά	320	331
	94.797	**36.323**

Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης παρουσιάζουν αύξηση στο 2025 κυρίως λόγω των λοιπών αμοιβών τρίτων και των εξόδων φωτισμού.

6. Έξοδα ακινήτων

	2025	2024
Φόροι – Τέλη	149.991	132.604
Φωτισμός	134.141	146.515
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	12.800	-
Ασφάλιστρα	-	2.862
	296.932	**281.981**

Τα έξοδα ακινήτων παρουσιάζουν μικρή αύξηση στο 2025 κυρίως λόγω των λοιπών αμοιβών τρίτων στη χρονιά του 2025.

7. Φόρος εισοδήματος

(α) Καταχωρημένος στην κατάσταση αποτελεσμάτων

Τρέχων φόρος	**2025**	**2024**
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(159.019)	(147.777)
Σύνολο	**(159.019)**	**(147.777)**
Αναβαλλόμενος φόρος		
(Χρέωση)/πίστωση αναβαλλόμενης φορολογίας στα αποτελέσματα (σημ. 10)	(168.949)	(306.639)
Σύνολο	**(327.968)**	**(454.416)**

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 έως και 2025. Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ υπ΄ αριθμ. 1738/2017, η παραγραφή των φορολογικών αξιώσεων είναι πενταετής και οι συνεχείς παρατάσεις παραγραφής είναι αντισυνταγματικές. Συνεπώς, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί τις φορολογικές υποχρεώσεις των χρήσεων που έληξαν έως και 2019 ως οριστικές.

Για τις χρήσεις 2011 και εξής οι ελληνικές εταιρείες που πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, δύνανται να λάβουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», όπως προβλέπεται από τους τακτικούς τους ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές, ως προς τη συμμόρφωσή τους με τις διατάξεις της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας. Ο θεσμός του φορολογικού πιστοποιητικού εισήχθη με τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ. 5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και πλέον διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 78 και 83 παρ. 54 του Ν. 5104/2024.

Η έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης υποκαθιστά, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις, τον έλεγχο από τη Δημόσια Αρχή, η οποία όμως διατηρεί το δικαίωμα μεταγενέστερου ελέγχου χωρίς να περαιώνει τις φορολογικές της υποχρεώσεις για την οικεία διαχειριστική χρήση. Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1006/2016, οι εταιρείες οι οποίες έχουν υπαχθεί στον ως άνω ειδικό φορολογικό έλεγχο δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές. Περαιτέρω, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, για τις χρήσεις 2016 και εφεξής, ο έλεγχος και η έκδοση του Φορολογικού Πιστοποιητικού ισχύει σε προαιρετική βάση. Από 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το πιστοποιητικό αυτό είναι προαιρετικό για τις ανώνυμες εταιρείες, σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν. 5104/2024, όπως ισχύει.

Για τη χρήση 2025 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 & 83 παράγραφος 54, του Νόμου 5104/2024. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό Φορολογικό Πιστοποιητικό αναμένεται να χορηγηθεί μετά την ολοκλήρωσή του. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Εάν προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τη χρήση 2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί

στον προαιρετικό φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έλαβε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4799/2021 που ψηφίστηκε στις 18.05.2021, όπως ισχύουν μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο φορολογικός συντελεστής για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 και 2024 ανέρχεται σε 22%.

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία αναφορικά με την παραγραφή φορολογικών χρήσεων, η φορολογική διοίκηση μπορεί να προβεί σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε (5) ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

(β) Συμφωνία πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	2025	**2024**
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.469.962	2.062.337
Φόρος εισοδήματος βάσει του φορολογικού συντελεστή (22%)	(323.392)	(453.714)
Μη εκπιπτόμενες δαπάνες και πρόσθετοι φόροι	(238)	(702)
Μη αναγνωρισμένες προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν έχει αναγνωριστεί αναβαλλόμενος φόρος	(4.338)	-
Σύνολο φόρου εισοδήματος – έξοδο	(327.968)	(454.416)

8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**31.498**	**31.498**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**31.498**	**31.498**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**31.498**	**31.498**
Σωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**20.958**	**20.958**
Αποσβέσεις	3.085	3.085
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**24.043**	**24.043**
Αποσβέσεις	3.085	3.085
Πωλήσεις/διαγραφές	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**27.128**	**27.128**
Αναπόσβεστη αξία		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**10.540**	**10.540**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**7.455**	**7.455**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**4.370**	**4.370**

9. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2025	31.12.2024
Επενδυτικά Ακίνητα		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**18.504.645**	**17.190.454**
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις	-	-
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	688.325	1.314.191
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**19.192.970**	**18.504.645**

Τα έσοδα από ενοίκια για τη χρήση του 2025 ανέρχονται σε Ευρώ 996.544 (2024: Ευρώ 913.307) και προέρχονται από την εκμετάλλευση των ακίνητων στην οδό Ερμού 46, Ευαγγελιστρίας 13 και 15. Στο κέρδος από εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας, σημαντικό ρόλο έχει η ανοδική πορεία της ελληνικής αγοράς ακινήτων.

10. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις καθώς και η κίνηση των προσωρινών διαφορών κατά τη διάρκεια της περιόδου αναλύεται ως ακολούθως για τις ημερομηνίες αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 αναλύονται ως εξής:

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	Καταχώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Καταχώριση στα λοιπά συνολικά έσοδα	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025
Επενδύσεις σε ακίνητα αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(3.420.910)	(168.949)	-	(3.589.859)

	Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	Καταχώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Καταχώριση στα λοιπά συνολικά έσοδα	Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024
Επενδύσεις σε ακίνητα αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(3.114.270)	(306.639)	-	(3.420.910)

Στην Ελλάδα, οι φορολογικές ζημιές μπορούν να μεταφερθούν για συμψηφισμό για μια περίοδο πέντε ετών. Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις έναντι φορολογικών ζημιών.

11. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	2025	2024
Πελάτες και λοιποί χρεώστες	200.765	66.442
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες (σημείωση 17)	2.036	2.036
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	122.046	113.678
Σύνολο	**324.847**	**182.156**

Η αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι σημαντικό μέρος των τιμολογήσεων πραγματοποιήθηκε κατά τις τελευταίες ημέρες του Δεκεμβρίου 2025, με αποτέλεσμα οι σχετικές απαιτήσεις να παραμείνουν ανεξόφλητες κατά την ημερομηνία αναφοράς και να εισπραχθούν κατά την επόμενη χρήση.

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα/δεσμευμένα διαθέσιμα

	2025	2024
Διαθέσιμα σε τράπεζες	719.165	745.006
Διαθέσιμα στο ταμείο	486	486
Σύνολο	**719.651**	**745.492**

Η Εταιρεία διατηρεί τα ταμειακά της διαθέσιμα σε ελληνικά τραπεζικά ιδρύματα τα οποία έχουν λάβει υψηλές αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας δεν έχει δεσμευμένα διαθέσιμα και δεν διατηρεί προθεσμιακές καταθέσεις. Ο ακόλουθος πίνακας απεικονίζει τα ποσά καταθέσεων ανά κατηγορία πιστοληπτικής αξιολόγησης από την εταιρεία Moody's:

Πιστοληπτική Ικανότητα Τραπεζών	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Alpha Bank	Baa1	Baa3
Eurobank	Baa2	Baa1

13. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

(α) Μετοχικό κεφάλαιο και διαφορά υπέρ το άρτιο

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 το ολοσχερώς καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο σε Ευρώ 1.562.280 (2024: Ευρώ 1.562.280) διαιρούμενο σε 56.400 (2024: 56.400) ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 27,70 εκάστη (2024: Ευρώ 27,70).

	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	56.400	**1.562.280**	**1.562.280**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	56.400	**1.562.280**	**1.562.280**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	56.400	**1.562.280**	**1.562.280**

(β) Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται από τα κέρδη της χρήσης, να κρατήσουν τουλάχιστον το 5% ως τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο (1/3) του καταβεβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε Ευρώ 413.212 και Ευρώ 356.112 αντίστοιχα.

(γ) Μερίσματα

Με βάση την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται σε κάθε χρήση να διανέμουν στους μετόχους τους τουλάχιστον το 35% των κερδών, μετά από φόρους, και μετά από την κράτηση για τακτικό αποθεματικό.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 30ης Μαΐου 2025 η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερισμάτων ύψους Ευρώ 502.456 από τα κέρδη χρήσης του 2024.

Η Διοίκηση προτίθεται να προτείνει προς έγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος συνολικού ποσού Ευρώ 730.000, το οποίο θα προέλθει τόσο από τα κέρδη της χρήσης 2025 όσο και από κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

14. Προβλέψεις

Η Διοίκηση, βάσει της αξιολόγησής της, εκτιμά ότι κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν υφίστανται σημαντικές υποχρεώσεις για τις οποίες απαιτείται ο σχηματισμός σχετικής πρόβλεψης, συμπεριλαμβανομένων τυχόν υποχρεώσεων από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που απορρέουν από τη συνήθη πορεία των εργασιών της εταιρείας. Σημειώνεται ότι ούτε κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 είχαν σχηματιστεί αντίστοιχες προβλέψεις..

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**2025**	**2024**
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	353	592
Ποσά δεδουλευμένα και οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες	204	388
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη (Σημ. 17)	56.794	56.794
Υποχρεώσεις από φόρους, τέλη και ασφαλιστικούς οργανισμούς	229.475	242.333
Δεδουλευμένα έξοδα σε τρίτους	15.305	11.651

Σύνολο	**302.131**	**311.758**

Οι υποχρεώσεις από φόρους, τέλη και ασφαλιστικούς οργανισμούς αφορούν κυρίως φόρο εισοδήματος, Φ.Π.Α., φόρο ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας ΕΝΦΙΑ και φόρο ελευθέρων επαγγελματιών.

16. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται στους παρακάτω χρηματοοικονομικούς κινδύνους:

- Πιστωτικός κίνδυνος
- Κίνδυνος ρευστότητας
- Κίνδυνος συνθηκών αγοράς
- Λειτουργικός κίνδυνος

Η σημείωση αυτή παρουσιάζει πληροφορίες για την έκθεση της Εταιρείας σε κάθε έναν από τους ανωτέρω κινδύνους, για τους στόχους, τις πολιτικές και τις διαδικασίες που εφαρμόζει για την επιμέτρηση και τη διαχείριση του κινδύνου, καθώς και τη διαχείριση κεφαλαίου. Περισσότερα ποσοτικά στοιχεία για αυτές τις γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται σε όλο το εύρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

16.1 Πλαίσιο διαχείρισης κινδύνου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για τη δημιουργία και την εποπτεία του πλαισίου διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και βάσει εγκεκριμένων πολιτικών του, έχει αναθέσει στο τμήμα πιστωτικού ελέγχου την παρακολούθηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας εφαρμόζονται προκειμένου να αναγνωρίζονται και να αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζονται, να τίθενται όρια ανάληψης κινδύνου και να αντισταθμίζονται οι κίνδυνοι, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς. Οι πολιτικές διαχείρισης κινδύνου, εξετάζονται περιοδικά ώστε να ενσωματώνουν τις αλλαγές που παρατηρούνται στις συνθήκες της αγοράς και στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, και τη Χρηματοοικονομική κατάστασή της, τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά, η Διοίκηση εκτιμά 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.

16.2 Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2025. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,5% το 2025 και 2% το 2026, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,3% το 2025 και 3,1% το 2026, καθώς οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων παραμένουν επηρεασμένες από την αστάθεια στο διεθνές περιβάλλον.

Μετά από μια περίοδο μειώσεων επιτοκίων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων από την ενέργεια, διατηρεί στάση αναμονής, με την αγορά να συζητά ακόμη και ενδεχόμενες αυξήσεις επιτοκίων για να τιθασεύσει τον πληθωρισμό.

Η οικονομία παραμένει σε θετική τροχιά, αλλά οι προοπτικές του 2026 είναι πιο συγκρατημένες σε σχέση με το 2024 και 2025 λόγω της διεθνούς αβεβαιότητας και της αύξησης του ενεργειακού κόστους.

(1) Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

Η Διοίκηση εκτιμά συνεχώς τον πιθανό αντίκτυπο τυχόν αλλαγών στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον στην Ελλάδα, λαμβάνοντας υπόψη τις οικονομικές εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, έτσι ώστε να εξασφαλίσει ότι θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν κατά το δυνατόν οι τυχόν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και να περιοριστούν οι αβεβαιότητες και οι κίνδυνοι. Με βάση την τρέχουσα αξιολόγησή της, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν απαιτούνται πρόσθετες προβλέψεις απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025.

16.3 Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ζημίας σε περίπτωση που ένας πελάτης ή τρίτος σε συναλλαγή χρηματοοικονομικού μέσου, δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και σχετίζεται κατά κύριο λόγο με τις απαιτήσεις από πελάτες.

Με βάση την πιστωτική πολιτική που έχει θεσπίσει η Εταιρεία, κάθε πελάτης εξετάζεται για την πιστοληπτική του ικανότητα πριν του προταθούν οι συνήθεις όροι συνεργασίας. Κατά συνέπεια και εξαιτίας των δυσχερών οικονομικών συνθηκών, τα πιστωτικά όρια πελατών έχουν επαναπροσδιοριστεί/μειωθεί. Η Εταιρεία με τους πελάτες που πληρούν τους όρους συνεργασίας, προχωρά στη σύναψη συμφωνητικών. Ορίζονται πιστωτικά όρια για κάθε πελάτη, τα οποία αντιπροσωπεύουν το μέγιστο ανοιχτό ποσό που μπορεί να παρουσιάζουν οι πελάτες, τα οποία παρακολουθούνται τακτικά από τον πιστωτικό έλεγχο προκειμένου οι εισπράξεις να πραγματοποιούνται μέσα στα προκαθορισμένα πιστωτικά όρια.

16.3.1 Εγγυήσεις

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, δεν έχουν παρασχεθεί από την Εταιρεία χρηματοοικονομικές εγγυήσεις.

16.3.2 Έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο

i) Εμπορικές απαιτήσεις

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων, αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο.

Η Εταιρεία έχει λάβει τα κατάλληλα μέτρα ώστε να ελαχιστοποιήσει το ρίσκο εισπραξιμότητας για τις απαιτήσεις της έως 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετράτε πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

ii) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία κατέχει ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους Ευρώ 719.652 (31 Δεκεμβρίου 2024: Ευρώ 745.492), που αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση τους στον κίνδυνο αυτών των περιουσιακών στοιχείων.

iii) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις έχουν ταξινομηθεί με βάση τη συμβατική λήξη τους ως μακροπρόθεσμες απαιτήσεις και εκτιμώνται από τη Διοίκηση ως ανακτήσιμες.

16.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται σε ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Η Εταιρεία μέσω του τμήματος Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών που διαθέτει μεριμνά ώστε να υπάρχει επαρκής ρευστότητα για να εκπληρώνονται οι υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν, βάσει των συμφωνημένων προγραμμάτων εξόφλησης.

Παρατίθενται οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας, βάσει των συμβάσεων και συμφωνιών που ίσχυαν κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Οι συμβατικές ταμειακές ροές των δανείων συμπεριλαμβάνουν και τους δεδουλευμένους τόκους, οι οποίοι έχουν αφαιρεθεί από τις συμβατικές ταμειακές ροές των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων:

31 Δεκεμβρίου 2025	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Συμβατικές ταμειακές ροές**	**Λιγότερο 1 έτους**	**1-3 έτη**	**3-5 έτη**	**Πέραν των 5 ετών**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	302.131	302.131	302.131	-	-	-

31 Δεκεμβρίου 2024	**Λογιστικό υπόλοιπο**	**Συμβατικές ταμειακές ροές**	**Λιγότερο 1 έτους**	**1-3 έτη**	**3-5 έτη**	**Πέραν των 5 ετών**

31 Δεκεμβρίου 2025	Λογιστικό υπόλοιπο	Συμβατικές ταμειακές ροές	Λιγότερο 1 έτους	1-3 έτη	3-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	311.758	311.758	311.758	-	-	-

16.5 Κίνδυνος συνθηκών αγοράς

Ο κίνδυνος συνθηκών αγοράς συνίσταται σε ενδεχόμενη αλλαγή τιμών, όπως οι συναλλαγματικές ισοτιμίες και τα επιτόκια, που επηρεάζουν τα αποτελέσματα της Εταιρείας ή την αξία των χρηματοοικονομικών της μέσων, καθώς επίσης και σε μεταβολές στο ρυθμιστικό πλαίσιο λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου. Ο σκοπός της διαχείρισης κινδύνου από τις συνθήκες της αγοράς είναι να ελέγχεται η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς στο πλαίσιο αποδεκτών παραμέτρων, με παράλληλη βελτιστοποίηση των αποδόσεων. Επιπρόσθετα εξαιτίας των αβέβαιων οικονομικών συνθηκών, ο κίνδυνος εστιάζεται στο ενδεχόμενο μελλοντικής μείωσης των τιμών των ενοικίων και κυρίως για χώρους γραφείων το οποίο θα επηρεάσει τη διακύμανση των εσόδων.

16.5.1 Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η πλειοψηφία των πωλήσεων, αγορών της Εταιρείας είναι σε ΕΥΡΩ (λειτουργικό νόμισμα). Καθώς δεν εκτιμάται ότι υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος δεν παρατίθεται ανάλυση ευαισθησίας.

16.5.2 Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις και δεν εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίων.

16.6. Λειτουργικός κίνδυνος

Η ελληνική οικονομία διατήρησε ισχυρή αναπτυξιακή πορεία καθ' όλο το 2025. Σύμφωνα με πιο πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, η οικονομική δραστηριότητα αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,5% το 2025 και 2% το 2026, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανάπτυξη αυτή στηρίζεται κυρίως στην αύξηση των επενδύσεων, την ενίσχυση της ιδιωτικής κατανάλωσης και την θετική συνεισφορά του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός, παρέμεινε σε υψηλότερα επίπεδα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης και εκτιμάται ότι θα διαμορφωθεί σε 2,3% το 2025 και 3,1% το 2026, καθώς οι τιμές της ενέργειας και των τροφίμων παραμένουν επηρεασμένες από την αστάθεια στο διεθνές περιβάλλον.

Μετά από μια περίοδο μειώσεων επιτοκίων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, λόγω των πληθωριστικών πιέσεων από την ενέργεια, διατηρεί στάση αναμονής, με την αγορά να συζητά ακόμη και ενδεχόμενες αυξήσεις επιτοκίων για να τιθασεύσει τον πληθωρισμό.

Η οικονομία παραμένει σε θετική τροχιά, αλλά οι προοπτικές του 2026 είναι πιο συγκρατημένες σε σχέση με το 2024 και 2025 λόγω της διεθνούς αβεβαιότητας και της αύξησης του ενεργειακού κόστους.

(1) Πηγές: ΤτΕ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ΕΛΣΤΑΤ, ΙΟΒΕ

Λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος της άμεσης ή έμμεσης ζημιάς που προκύπτει από ποικίλες αιτίες σχετικές με τις διαδικασίες της Εταιρείας, την τεχνολογία και την υποδομή που εφαρμόζει, καθώς και από εξωτερικούς παράγοντες, πλην των πιστώσεων, της αγοράς και του κινδύνου ρευστότητας. Οι παράγοντες αυτοί καθορίζονται από τις νομικές και λοιπές απαιτήσεις και τα γενικά αποδεκτά πρότυπα επιχειρηματικής συμπεριφοράς.

Στόχος της Εταιρείας είναι να διαχειριστεί τον λειτουργικό κίνδυνο κατά τρόπο τέτοιο ώστε να αποφευχθούν οι ζημίες και να μην προσβληθεί η φήμη της. Πρωταρχική ευθύνη για την ανάπτυξη και εφαρμογή ελέγχων ώστε να αντιμετωπιστεί ενδεχόμενος λειτουργικός κίνδυνος, φέρουν τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη. Η ευθύνη αυτή υποστηρίζεται από γενικούς κανόνες που εφαρμόζει η Εταιρεία, σχετικά με τα εξής:

- Απαιτήσεις για σωστή κατανομή καθηκόντων
- Απαιτήσεις για τη συμφωνία και την παρακολούθηση των διαδικασιών
- Συμμόρφωση με τις όποιες ρυθμίσεις και λοιπές νομικές απαιτήσεις
- Τεκμηρίωση των ελέγχων και των διαδικασιών
- Απαιτήσεις για περιοδική αξιολόγηση των επιχειρηματικών κινδύνων, καθώς και την επάρκεια των ελέγχων και των διαδικασιών για την αντιμετώπιση των κινδύνων που έχουν εντοπιστεί
- Απαιτήσεις για την αναφορά των επιχειρηματικών ζημιών και προτεινόμενα διορθωτικά μέτρα
- Ανάπτυξη σχεδίων έκτακτης ανάγκης
- Καθορισμός ηθικών και επιχειρησιακών προτύπων

- Άμβλυνση του κινδύνου, συμπεριλαμβανομένης και της ασφάλειας όπου αυτό είναι εφικτό.

16.7 Διαχείριση κεφαλαίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας παρακολουθεί την απόδοση του συνόλου των επενδυμένων κεφαλαίων, στοχεύοντας στη βελτιστοποίηση της, ώστε να εξασφαλίζεται η ανάπτυξη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η εξυπηρέτηση των υποχρεώσεων της. Επιπλέον η Εταιρεία παρακολουθεί μηνιαία την ανάπτυξη των εσόδων της, τα έξοδα και κόστη της έναντι των προϋπολογισμών της καθώς και τις ταμειακές ροές προκειμένου να χρηματοδοτεί τις δραστηριότητες της. Για την περαιτέρω χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της και την ανάπτυξη των υποδομών της, η Εταιρεία μπορεί να δανειστεί από συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου.

Σχετικά με τη διαχείριση κεφαλαίου η Εταιρεία υπόκειται σε κάποιους νόμους και κανονισμούς που προκύπτουν από την Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία. Συγκεκριμένα, η Ελληνική Εταιρική Νομοθεσία προβλέπει την υποχρεωτική κράτηση αποθεματικού 5% ετησίως από τα καθαρά κέρδη της χρήσης, καθώς και τη διανομή μερίσματος 35% των καθαρών κερδών κάθε χρήσης. Επίσης, η Ελληνική εταιρική νομοθεσία προβλέπει τη διατήρηση του ύψους των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας στο 50% τουλάχιστον του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Σε περίπτωση μείωσης των ιδίων κεφαλαίων κάτω του 50% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρέπει να συνέλθει προκειμένου να αποφασίσει για τη λήψη συγκεκριμένων μέτρων που θα επιτρέψουν τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία έχει συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που είναι εταιρείες υπό κοινό έλεγχο και όλες οι συναλλαγές τιμολογούνται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης, λαμβανομένων υπόψη και των στενών συνδεομένων με αυτούς προσώπων, ορίζονται ως συνδεμένα μέρη με βάση αυτά που ορίζει το ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεμένων μερών».

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 είχε ως εξής:

Ιωάννης Παντολέων, Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος
Δήμητρα Γερμανού, Μέλος
Ελισσάβετ Γερμανού, Μέλος

Η θητεία του νέου Διοικητικού Συμβουλίου έχει ορισθεί μέχρι την 29η Φεβρουαρίου του 2028.

Κατά την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 και την 31η Δεκεμβρίου 2024 η Εταιρεία δεν κατέβαλε αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή αμοιβές προς τους Διευθυντές που απαρτίζουν τη Διοίκηση της Εταιρείας (Δ.Σ.), με τη μορφή μισθού λόγω σύμβασης εξαρτημένης εργασίας. Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές μεταξύ των ανωτέρω και της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά τις εταιρικές χρήσεις 2025 και 2024 δεν έχει παράσχει δάνεια, εγγυήσεις ή πιστώσεις προς τα βασικά Διοικητικά Στελέχη της και τα λοιπά πρόσωπα των άρθρων 99 – 101 του Ν.4548/2018.

Παρακάτω παρατίθεται περίληψη των λοιπών συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

	31 Δεκεμβρίου 2025	**31 Δεκεμβρίου 2024**
Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις:		
INTERSTYLE ΕΠΕ	2.036	2.036
Σύνολο	**2.036**	**2.036**

	31 Δεκεμβρίου 2025	**31 Δεκεμβρίου 2024**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις:		
TERRA NORD A.E.	574	388

DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT MON. A.E.	428	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	56.794	56.794
Σύνολο	**57.796**	**57.182**

Έξοδα:

Έξοδα από συνδεμένα μέρη:	**2025**	**2024**
TERRA FACILITY MANAGEMENT SERVICES A.E.	40.679	1.045
TERRA NORD A.E.	1.873	1.845
Σύνολο	**42.551**	**2.890**

Όλες οι παραπάνω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη τιμολογούνται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Κανένα από τα παραπάνω υπόλοιπα δεν εκτιμάται ως ανεπίδεκτο είσπραξης.

Οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες εταιρείες TERRA NORD A.E., INTERSTYLE ΕΠΕ και DOUKAS PROPERTY MANAGEMENT MON. A.E. αφορούν λειτουργικές/εμπορικές συναλλαγές.

18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει άλλες δεσμεύσεις πέραν από ενδεχόμενες υποχρεώσεις πέραν των ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων (σημ. 8) και δεν υπάρχουν εκκρεμείς νομικές υποθέσεις οι οποίες θα μπορούσαν να δημιουργήσουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την εταιρεία.

19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης

Μετά τις πρόσφατες ανακοινώσεις της νέας εμπορικής πολιτικής των ΗΠΑ, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί συνεχώς την πιθανή επίδραση τους στην ελληνική αλλά και παγκόσμια οικονομία και παραμένει σε ετοιμότητα προκειμένου να ανταποκριθεί έγκαιρα εφόσον κάτι τέτοιο κριθεί απαραίτητο. Μέχρι τη δημοσίευση των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει επηρεαστεί από τα παραπάνω.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης που να χρήζουν γνωστοποίησης ή αλλαγής στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Κηφισιά, 25/06/2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΤΟΥ Δ.Σ.

Παντολέων Ιωάννης
Α.Δ.Τ. Α02571498

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

Ελισσάβετ Γερμανού
Α.Δ.Τ. ΑΑ 080919

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Θερμός Αναστάσιος
Α.Δ.Τ. ΑΚ 226638
Α.Δ.Ε.Τ. 2347 – Α’ ΤΑΞΗΣ