



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου 2026 μέχρι την 30 Ιουνίου 2026

βάσει του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

**Πίνακας Περιεχομένων**

1. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
2. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007).....	5
2.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας.....	5
2.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2026 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις	11
2.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2026	13
2.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα	14
2.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι.....	15
2.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	19
3. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	21
4. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026	23
4.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	23
4.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων.....	24
4.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	25
4.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	26
4.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	27
Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες.....	27
Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	27
Σημ. 3 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	41
Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	43
Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας.....	50
Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	56
Σημ. 7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	58
Σημ. 8 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	59
Σημ. 9 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	64
Σημ. 10 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	66
Σημ. 11 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	66
Σημ. 12 Λοιπές απαιτήσεις.....	68



Σημ. 13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	69
Σημ. 14 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	69
Σημ. 15 Αποθεματικά	70
Σημ. 16 Δανειακές υποχρεώσεις	70
Σημ. 17 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	71
Σημ. 18 Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	72
Σημ. 19 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και προβλέψεις	73
Σημ. 20 Προμηθευτές, τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	73
Σημ. 21 Κύκλος εργασιών	75
Σημ. 22 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	75
Σημ. 23 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	76
Σημ. 24 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	76
Σημ. 25 Λοιπά έσοδα	77
Σημ. 26 Λοιπά έξοδα	78
Σημ. 27 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)	78
Σημ. 28 Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	79
Σημ. 29 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή	80
Σημ. 30 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	80
Σημ. 31 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις	82
Σημ. 32 Μεταγενέστερα γεγονότα	87



1. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε η ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2026, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών για τη χρήση αυτή της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ, καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει, καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Ευαγγελία Παλιάρη

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.



2. Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το εξάμηνο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 (Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν. 3556/2007)

Η παρούσα Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2026, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ», κατά την συνεδρίαση της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2026 και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.blekedros.com.

Η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται στην Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση της Εταιρείας και του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026, μαζί με την Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία και δηλώσεις που αφορούν την ανωτέρω περίοδο.

2.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας

Οικονομικό περιβάλλον & Επενδύσεις σε Ακίνητα

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, η ελληνική οικονομία διατήρησε τη θετική αναπτυξιακή της δυναμική, παρά το ιδιαίτερα αυξημένο επίπεδο διεθνούς και γεωπολιτικής αβεβαιότητας. Κατά το α' τρίμηνο του έτους, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,0% σε ετήσια βάση και κατά 0,2% σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο, υπερβαίνοντας σημαντικά τον αντίστοιχο ρυθμό μεταβολής της οικονομίας της ζώνης του ευρώ. Βασικοί μοχλοί της οικονομικής δραστηριότητας παρέμειναν οι επενδύσεις, ενώ θετική ήταν και η συμβολή της ιδιωτικής κατανάλωσης και των καθαρών εξαγωγών. Η Τράπεζα της Ελλάδος εκτιμά ότι η ελληνική οικονομία αναμένεται να συνεχίσει να αναπτύσσεται με ρυθμούς υψηλότερους του μέσου όρου της ζώνης του ευρώ, παρά τις επιπτώσεις από την εντεινόμενη γεωπολιτική αβεβαιότητα και τις αυξημένες πληθωριστικές πιέσεις.

Η πορεία της οικονομικής δραστηριότητας εξακολουθεί να στηρίζεται σε σημαντικό βαθμό από τις επενδύσεις, οι οποίες αποτελούν βασικό παράγοντα της αναπτυξιακής δυναμικής και της σταδιακής ενίσχυσης του παραγωγικού δυναμικού της χώρας. Παράλληλα, η εξέλιξη της ιδιωτικής κατανάλωσης και των εξαγωγών εξακολουθεί να επηρεάζεται από το διεθνές οικονομικό περιβάλλον, την πορεία του διαθέσιμου εισοδήματος και τις συνθήκες στις βασικές αγορές της ευρωπαϊκής οικονομίας.

Σε ό,τι αφορά την αγορά ακινήτων, η δραστηριότητα παρέμεινε ιδιαίτερα έντονη κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, με τη ζήτηση να εξακολουθεί να υποστηρίζεται τόσο από την εγχώρια οικονομική δραστηριότητα όσο και από το διεθνές επενδυτικό ενδιαφέρον. Στην αγορά κατοικίας, οι τιμές συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, αν και με ρυθμό χαμηλότερο από εκείνον των προηγούμενων ετών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, κατά το β' τρίμηνο του 2026 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 5,5% σε ετήσια βάση στο σύνολο της χώρας. Οι τιμές των νέων διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,2%, ενώ των παλαιών κατά 5,0%.

Σε γεωγραφικό επίπεδο, κατά το β' τρίμηνο του 2026 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 5,0% στην Αθήνα, κατά 4,7% στη Θεσσαλονίκη, κατά 5,4% στις λοιπές μεγάλες πόλεις και κατά 7,1% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Η συνεχιζόμενη άνοδος των τιμών, σε συνδυασμό με την περιορισμένη διαθεσιμότητα σύγχρονου αποθέματος σε συγκεκριμένες αγορές, εξακολουθεί να χαρακτηρίζει την αγορά κατοικίας, παρά τη σταδιακή αποκλιμάκωση του ρυθμού ανόδου. Παράλληλα, η κατασκευαστική δραστηριότητα εξακολουθεί να συμβάλλει στη σταδιακή ενίσχυση της προσφοράς



νέων ακινήτων. Ωστόσο, η εξέλιξη της προσφοράς εξακολουθεί να επηρεάζεται από το υψηλό κόστος κατασκευής, το κόστος χρηματοδότησης, τις τιμές των οικοπέδων, τις ελλείψεις σε εξειδικευμένο εργατικό δυναμικό, καθώς και από τις εξελίξεις στο θεσμικό και πολεοδομικό πλαίσιο. Οι παράγοντες αυτοί περιορίζουν την ταχύτητα με την οποία το νέο απόθεμα μπορεί να διοχετευθεί στην αγορά και εξακολουθούν να αποτελούν σημαντική παράμετρο για τη μελλοντική εξέλιξη των τιμών.

Στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων, η αγορά διατήρησε τη δυναμική της, με το επενδυτικό ενδιαφέρον να επικεντρώνεται κυρίως σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών, σύγχρονους και ενεργειακά αποδοτικούς χώρους γραφείων, καταστήματα σε εμπορικά σημεία, εγκαταστάσεις logistics, καθώς και σε τουριστικά ακίνητα και χρήσεις φιλοξενίας. Η Αθήνα εξακολουθεί να αποτελεί βασικό πόλο προσέλκυσης επενδυτικών κεφαλαίων, τόσο από θεσμικούς επενδυτές και εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων όσο και από επιχειρήσεις που αναζητούν σύγχρονους χώρους υψηλών προδιαγραφών. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον καταγράφεται για ακίνητα που διαθέτουν σύγχρονα τεχνικά και ενεργειακά χαρακτηριστικά, καθώς και για έργα που βρίσκονται σε περιοχές με υψηλή προσβασιμότητα και συνδέονται με βασικούς συγκοινωνιακούς άξονες.

Οι προοπτικές της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων παραμένουν θετικές, αν και περισσότερο διαφοροποιημένες ανά κατηγορία χρήσης και γεωγραφική περιοχή. Η περιορισμένη διαθεσιμότητα ποιοτικού αποθέματος, σε συνδυασμό με τη ζήτηση για σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις, εξακολουθεί να στηρίζει τις αξίες των ακινήτων υψηλών προδιαγραφών. Παράλληλα, η άνοδος του κόστους κατασκευής και χρηματοδότησης, οι γεωπολιτικές εξελίξεις και οι μεταβολές στο θεσμικό πλαίσιο εξακολουθούν να αποτελούν παράγοντες αβεβαιότητας για τις νέες επενδύσεις.

Ειδικότερα στον τομέα του τουρισμού, στον οποίο απευθύνεται σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, οι εξελίξεις κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ήταν θετικές. Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, την περίοδο Ιανουαρίου–Ιουνίου 2026 οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αυξήθηκαν κατά 14,8% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025, ενώ η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση αυξήθηκε κατά 15,4%. Το ταξιδιωτικό ισοζύγιο παρουσίασε πλεόνασμα ύψους 6,9 δισ. ευρώ κατά την ίδια περίοδο. Η σημαντική αύξηση της εισερχόμενης ταξιδιωτικής κίνησης κατά το πρώτο εξάμηνο του έτους επιβεβαιώνει τη διατήρηση της ελκυστικότητας της Ελλάδας ως διεθνούς τουριστικού προορισμού. Παράλληλα, η αύξηση των ταξιδιωτικών εισπράξεων καταδεικνύει τη συνέχιση της ισχυρής συμβολής του τουριστικού τομέα στο ισοζύγιο υπηρεσιών και, ευρύτερα, στην ελληνική οικονομική δραστηριότητα. Ωστόσο, η διεθνής γεωπολιτική συγκυρία, οι αυξημένες τιμές ενέργειας, η επιβάρυνση του κόστους αεροπορικών μετακινήσεων και οι οικονομικές συνθήκες στις βασικές αγορές προέλευσης εξακολουθούν να αποτελούν παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τη ζήτηση κατά το υπόλοιπο του έτους.

Σε επίπεδο ξενοδοχειακής αγοράς, τα διαθέσιμα στοιχεία για το πρώτο εξάμηνο του 2026 καταδεικνύουν ότι η αύξηση της τουριστικής ζήτησης δεν μεταφράζεται αναλογικά σε αύξηση του όγκου της ξενοδοχειακής ζήτησης, καθώς η ανάπτυξη των εσόδων προέρχεται σε σημαντικό βαθμό από την αύξηση των τιμών και τη βελτίωση του μείγματος πελατών. Σύμφωνα με την GBR Consulting, στο δείγμα των ξενοδοχείων που συμμετέχουν στην έρευνα, οι διανυκτερεύσεις αυξήθηκαν κατά μόλις 0,6% κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, ενώ τα έσοδα αυξήθηκαν κατά 10,1%.

Στην Αθήνα, η ξενοδοχειακή αγορά παρουσίασε κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 σταθεροποίηση της πληρότητας, η οποία διαμορφώθηκε σε 74,3%, ενώ η μέση ημερήσια τιμή (ADR) αυξήθηκε κατά 6,9%. Η εξέλιξη αυτή οδήγησε σε αντίστοιχη σημαντική ενίσχυση του εσόδου ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR). Η εικόνα καταδεικνύει ότι η αθηναϊκή ξενοδοχειακή αγορά εξακολουθεί να διαθέτει τιμολογιακή δυναμική, παρά τη σταθεροποίηση της πληρότητας και την περαιτέρω αύξηση της διαθέσιμης ξενοδοχειακής προσφοράς. Η εξέλιξη αυτή σηματοδοτεί μια σταδιακή μετάβαση της αγοράς της Αθήνας από τη φάση της έντονης μετα-COVID ανάκαμψης σε μια περισσότερο ώριμη φάση ανάπτυξης, στην οποία η περαιτέρω



αύξηση των εσόδων εξαρτάται περισσότερο από τη διατήρηση της τιμολογιακής ισχύος, την προσέλκυση πελατών υψηλότερης δαπάνης, τη διαφοροποίηση του τουριστικού προϊόντος και τη διατήρηση της αεροπορικής συνδεσιμότητας.

Στη Θεσσαλονίκη, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, η πληρότητα των ξενοδοχείων μειώθηκε κατά 2,6% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025, ενώ η μέση ημερήσια τιμή (ADR) αυξήθηκε κατά 3,3%, με αποτέλεσμα ο δείκτης RevPAR να παρουσιάσει οριακή βελτίωση. Η εξέλιξη αυτή υποδεικνύει ότι και στην αγορά της Θεσσαλονίκης η αύξηση των τιμών συνέβαλε στην αντιστάθμιση της ηπιότερης μεταβολής της ζήτησης.

Συνολικά, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, η ελληνική αγορά ακινήτων εξακολούθησε να χαρακτηρίζεται από θεμελιώδη ζήτηση, σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον και σταδιακή ενίσχυση της προσφοράς νέων ακινήτων. Η αγορά κατοικίας διατήρησε την ανοδική της πορεία, αν και με ηπιότερους ρυθμούς, ενώ στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων το ενδιαφέρον εξακολούθησε να επικεντρώνεται σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και σε χρήσεις με ισχυρά θεμελιώδη χαρακτηριστικά.

Παράλληλα, ο τουριστικός τομέας συνέχισε να αποτελεί βασικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας, με σημαντική αύξηση της εισερχόμενης ταξιδιωτικής κίνησης και των ταξιδιωτικών εισπράξεων κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026. Στην ξενοδοχειακή αγορά, η αύξηση των εσόδων προήλθε σε μεγαλύτερο βαθμό από την αύξηση των τιμών παρά από την αύξηση του όγκου της ζήτησης, γεγονός που καταδεικνύει μια περισσότερο ώριμη φάση του κύκλου ανάπτυξης της αγοράς.

Οι βασικοί παράγοντες αβεβαιότητας για το δεύτερο εξάμηνο του 2026 σχετίζονται με τη γεωπολιτική αστάθεια, τις εξελίξεις στις διεθνείς τιμές ενέργειας, την πορεία της ευρωπαϊκής οικονομίας, τις συνθήκες στις βασικές αγορές προέλευσης τουριστών, καθώς και με το κόστος κατασκευής και χρηματοδότησης. Παράλληλα, η αύξηση της προσφοράς ξενοδοχειακών μονάδων και λοιπών τουριστικών καταλυμάτων, ιδίως στις ώριμες αγορές της Αθήνας και των δημοφιλών τουριστικών προορισμών, αναμένεται να ενισχύσει τον ανταγωνισμό και να καταστήσει ακόμη σημαντικότερη τη διαφοροποίηση, η ποιότητα και η λειτουργική αποδοτικότητα των ακινήτων.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων παραμένουν θετικές, με τη ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα, σύγχρονους χώρους γραφείων, τουριστικές μονάδες και ακίνητα υψηλών ενεργειακών και περιβαλλοντικών προδιαγραφών να αποτελεί βασικό παράγοντα στήριξης της αγοράς. Η περαιτέρω εξέλιξη των επενδύσεων και της οικονομικής δραστηριότητας, σε συνδυασμό με την πορεία του τουρισμού και την εξέλιξη του κόστους χρηματοδότησης και κατασκευής, θα αποτελέσουν τους βασικούς παράγοντες διαμόρφωσης της αγοράς κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2026.

Σε ό,τι αφορά τα ακίνητα του Ομίλου, στις 30 Ιουνίου 2026 το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο του περιλάμβανε 43 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας € 131.280.700 έναντι € 108.609.600 την 31η Δεκεμβρίου 2025, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας «Solum Property Solutions» (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Η αύξηση της αξίας των ακινήτων του Ομίλου την 30η Ιουνίου 2026 ανήλθε σε € 22.671.100 ή 20,87% σε σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Αναλυτικότερα, το χαρτοφυλάκιο των 43 ακινήτων του Ομίλου αποτελείται από 33 κτίρια, εκ των οποίων τα 21 είναι εκμισθωμένα και 10 οικόπεδα/αγροτεμάχια.



Κύκλος εργασιών

Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2026, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 3.132.057 έναντι € 3.782.045 την αντίστοιχη περίοδο του 2025, και προήλθε στο σύνολό του από έσοδα από μισθώματα, παρουσιάζοντας μείωση € 649.988 ή 17,19%.

Ο κύκλος εργασιών του Α' Εξαμήνου 2025 περιλάμβανε, πέραν των μισθωμάτων, αναγνώριση εσόδων από την πώληση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, Αθήνα, μέσω της θυγατρικής «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» όπως προέκυψαν από τη σταδιακή αναγνώριση εσόδου βάσει συμβατικής υποχρέωσης, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και προσδιορίστηκαν σύμφωνα με το στάδιο ολοκλήρωσης των εργασιών εντός της περιόδου.

Τα έσοδα από μισθώματα για το Α' Εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε € 3.132.057, έναντι € 3.043.655 κατά το Α' Εξάμηνο του 2025, σημειώνοντας αύξηση 2,90%, η οποία οφείλεται στην ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων βάσει της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Τα κέρδη του Ομίλου από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε €6.987.896 το Α' Εξάμηνο 2026, έναντι € 1.236.576 την αντίστοιχη περίοδο του 2025. Το κέρδος αντιστοιχεί σε αύξηση περίπου 5,8% επί της αξίας του χαρτοφυλακίου της 31.12.2025. Η θετική μεταβολή αντανακλά τις ευνοϊκές συνθήκες της αγοράς ακινήτων κατά την περίοδο, όπως περιγράφονται στην ενότητα «Οικονομικό περιβάλλον & Επενδύσεις σε Ακίνητα». Συνέβαλαν κυρίως η διατήρηση της ζήτησης για ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και η ανοδική πορεία των μισθωμάτων και των τιμών των επαγγελματικών ακινήτων.

Ειδικά για το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, η εύλογη αξία εξακολουθεί να επηρεάζεται από τις εξελίξεις της πολεοδομικής υπόθεσης. Περισσότερες πληροφορίες για τις μεθόδους και τις βασικές παραδοχές της αποτίμησης παρατίθενται στη Σημ. 8.

Λειτουργικά κέρδη / (ζημίες)

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026 ανήλθαν σε €18.565.991, έναντι €4.805.732 την αντίστοιχη περίοδο του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €13.760.259 ή 286,33%. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, καθώς και στην αναστροφή προβλέψεων και υποχρεώσεων συνολικού ποσού € 11.891.178. Οι προβλέψεις και υποχρεώσεις αυτές είχαν αναγνωριστεί για πρόστιμα του Δήμου Αθηναίων σχετικά με το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα.

Με την υπ' αριθ. 1636/2026 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών έγινε δεκτή η ανακοπή της Εταιρείας. Κατ' εφαρμογή του άρθρου 125ΙΓ παρ. 6 του ν. 4495/2017, ακυρώθηκε η πράξη ταμειακής βεβαίωσης των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων που είχαν επιβληθεί στην Εταιρεία. Η Διοίκηση έλαβε υπόψη την απόφαση, το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και τη γνώμη των νομικών της συμβούλων. Με βάση αυτά εκτίμησε ότι η εκροή οικονομικών πόρων δεν είναι πλέον πιθανή και ότι δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια αναγνώρισης πρόβλεψης του ΔΛΠ 37. Για τον λόγο αυτό προχώρησε στην αναστροφή τους (Σημ. 19 και 31).

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου, πριν από τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τη μεταβολή των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις, τα έσοδα από την πώληση ακινήτου (ΔΠΧΑ 15) και τα



λοιπά έσοδα και έξοδα, ανήλθαν σε €2.320.562, έναντι €2.528.191 το Α' Εξάμηνο 2025, παρουσιάζοντας μείωση κατά €207.629 ή 8,21%.

Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για το Α' Εξάμηνο 2026 ανήλθαν σε €18.503.967, έναντι €4.558.295 το Α' Εξάμηνο 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €13.945.672 ή 305,94%. Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα μειώθηκαν σε €62.025, έναντι €247.437 την αντίστοιχη περίοδο. Η μείωση οφείλεται στην αποπληρωμή του τραπεζικού δανεισμού μέσα στο 2025 και στα έσοδα από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

Τα κέρδη προ φόρων, πριν από τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τη μεταβολή των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις, τα έσοδα από την πώληση ακινήτου (ΔΠΧΑ 15) και τα λοιπά έσοδα και έξοδα, ανήλθαν σε €2.258.537, έναντι €2.280.754 το Α' Εξάμηνο 2025, παρουσιάζοντας μείωση κατά €22.217 ή 0,97%.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος για το Α' εξάμηνο 2026 ανήλθε σε € 207.648 έναντι € 245.821 της αντίστοιχης περσινής περιόδου. Η μεταβολή αυτή οφείλεται στην σταδιακή μείωση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά το 2026, με βάση το οποίο φορολογούνται οι ΑΕΕΑΠ. Περισσότερα στοιχεία παρουσιάζονται στη σχετική σημείωση.

Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου

Τα κέρδη του Ομίλου μετά από φόρους για το Α' Εξάμηνο 2026 ανήλθαν σε €18.296.319, έναντι €4.312.474 το Α' Εξάμηνο 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €13.983.845 ή 324,27%.

Τα κέρδη μετά από φόρους, πριν από τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, τη μεταβολή των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις, τα έσοδα από την πώληση ακινήτου (ΔΠΧΑ 15) και τα λοιπά έσοδα και έξοδα, ανήλθαν σε €2.050.889, έναντι €2.034.933 το Α' Εξάμηνο 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €15.956 ή 0,78%.

Διαθέσιμα & Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2026, ανήλθαν σε € 7.804.013 έναντι € 14.649.564 της 31.12.2025. Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου προς τραπεζικά ιδρύματα την 30.06.2026 ανέρχονται σε ποσό € 3.804.645, ενώ την 31.12.2025 δεν υφίσταντο αντίστοιχες υποχρεώσεις.

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και τη θέση του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου μετρείται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα της διαχείρισης και ανάπτυξης ακινήτων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες καθώς και η μέθοδος υπολογισμού αυτών:



Μέθοδος υπολογισμού		30/06/26	30/06/25
Δείκτες Απόδοσης			
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	Λειτουργικά έσοδα/ Κύκλος εργασιών	5,93	1,27
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		18.296.319	4.312.474
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		975	908
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		-9.118.061	-1.131.226
Λοιπά έσοδα:		-11.945.237	-464.543
Έσοδα από πώληση ακινήτου (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών»):		0	-738.389
Λοιπά έξοδα:		2.827.176	71.707
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-6.987.896	-1.236.576
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-139.472	0
Σύνολο:		2.051.864	1.945.580
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	Ίδια Κεφάλαια/ Σύνολο Μετοχών	3,24	2,99
EBITDA		18.566.966	4.806.640
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		18.565.991	4.805.732
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-6.987.896	-1.236.576
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-139.472	90.260
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		975	908
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		-9.118.061	-1.131.226
Λοιπά έσοδα:		-11.945.237	-464.543
Έσοδα από πώληση ακινήτου (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών»):		0	-738.389
Λοιπά έξοδα:		2.827.176	71.707
Σύνολο:		2.321.536	2.529.099
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11,59	1,43



Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	Συνολικές Υποχρεώσεις/ Σύνολο Ενεργητικού	8,70%	18,20%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις/ Επενδύσεις σε Ακίνητα	2,84%	4,10%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες, ο Συντελεστής Λειτουργικών Κερδών ανήλθε σε 5,93 το Α' Εξάμηνο 2026, έναντι 1,27 το Α' Εξάμηνο 2025. Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στο κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €6.987.896, καθώς και στην αναστροφή προβλέψεων και υποχρεώσεων συνολικού ποσού € 11.891.177. Οι προβλέψεις και υποχρεώσεις αυτές είχαν αναγνωριστεί για πρόστιμα του Δήμου Αθηναίων σχετικά με το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα (βλ. 4.5Σημ. 25 και Σημ. 31).

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) ανήλθαν σε €2.051.864 το Α' Εξάμηνο 2026, έναντι €1.945.580 το Α' Εξάμηνο 2025, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 5,46%.

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) ανήλθε σε €3,24 κατά την 30.06.2026, έναντι €2,99 κατά την 30.06.2025. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα κέρδη της περιόδου.

Το προσαρμοσμένο EBITDA ανήλθε σε €2.321.536 το Α' Εξάμηνο 2026, έναντι €2.529.099 το Α' Εξάμηνο 2025, μειωμένο κατά 8,21%.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας ανήλθε σε 11,59, έναντι 1,43. Η βελτίωση οφείλεται κυρίως στη σημαντική μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, λόγω της διαγραφής της υποχρέωσης από τα πρόστιμα του Δήμου Αθηναίων.

Οι υποχρεώσεις ως προς το Σύνολο του Ενεργητικού εμφανίζονται μειωμένες σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο (8,70% έναντι 18,20%). Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2026 ανήλθαν σε 2,84% των Επενδύσεων έναντι 4,10% το αντίστοιχο εξάμηνο του 2025. Κατά την 30.06.2026 ο δανεισμός του Ομίλου αφορά αποκλειστικά το κοινό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής «Ξιφίας Real Estate Mon. Α.Ε.», ποσού €3.804.645, για τη χρηματοδότηση της ανέγερσης του ξενοδοχείου στον Ξιφιά Μονεμβασιάς.

Συνολικά οι παραπάνω δείκτες παρουσιάζουν την υγιή κατάσταση του Ομίλου.

2.2 Σημαντικά Γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2026 και επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις

Ακίνητα & Επενδύσεις

Στις 27 Ιανουαρίου 2026, η Εταιρεία απέκτησε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Αλεξάνδρου Παπαναστασίου αρ. 125B στην περιοχή Καστέλλα Πειραιά, συνολικής επιφάνειας 614 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος € 835.000, μέσω διενεργηθέντος πλειστηριασμού, στον οποίο η Εταιρεία υπερθεμάτισε και έλαβε την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 100% επί του ακινήτου.

Στις 27 Ιανουαρίου 2026, η Εταιρεία απέκτησε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ιωάννου Δροσοπούλου 88 στην περιοχή της Κυψέλης στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας 1.300 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 256.000, μέσω διενεργηθέντος



πλειστηριασμού, κατά στον οποίο η Εταιρεία υπερθεμάτισε και έλαβε την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 90% επί του ακινήτου.

Στις 2 Φεβρουαρίου 2026, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση της 100% θυγατρικής της Εταιρείας «Metro Patissia Real Estate Μον. Α.Ε.». Η θυγατρική προέβη σε αγορά πολυώροφης οικοδομής, επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 92, Αθήνα. Το τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των € 510.000, το οποίο καταβλήθηκε εξ ιδίων κεφαλαίων.

Στις 4 Μαρτίου 2026, η Εταιρεία συμμετείχε σε πλειστηριασμό ακινήτου επί της οδού Ερνέστου Εμπράρ 43 στη θέση «Ελληνορώων» στην Αθήνα. Η Εταιρεία υπερθεμάτισε στον πλειστηριασμό και έλαβε την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 100% επί του ακινήτου, έναντι συνολικού τιμήματος € 695.000.

Στις 5 Μαρτίου 2026, η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 1819532 οικοδομική άδεια για την μερική αλλαγή χρήσης του οκτώροφου ακινήτου επί της οδού Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη. Η μελέτη αφορά την ανακατασκευή και μετατροπή κτιρίου γραφείων σε ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων, 52 δωματίων. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε 2.077 τ.μ. Οι εργασίες έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του έτους.

Εταιρικά γεγονότα

Στις 24 Μαρτίου 2026, στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», η θυγατρική εταιρεία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» υπέγραψε με την Optima Bank σύμβαση συγχρηματοδότησης για τη χορήγηση κοινού ομολογιακού δανείου, με τη συμμετοχή κεφαλαίων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού € 6.794.009. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά, μεταξύ άλλων, δαπάνες ανέγερσης και κατασκευής 5αστερης ξενοδοχειακής μονάδας στον Ξιφιά Μονεμβασιάς. Η διάρκεια του δανείου θα είναι 15 έτη. Το Επενδυτικό Σχέδιο θα χρηματοδοτηθεί κατά 45% από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), 35% από τραπεζικό δανεισμό και 20% από συμμετοχή με ίδια κεφάλαια. Την 9^η Ιουνίου, η θυγατρική εταιρεία προέβη σε εκταμίευση των δύο πρώτων ομολογιών του δανείου, συνολικού ποσού € 3.804.645.

Εξελίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Στην υπόθεση του ακινήτου της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, Αθήνα, έχουν λάβει χώρα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 τα ακόλουθα σημαντικά γεγονότα:

Με την απόφαση 1636/2026 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, ακυρώθηκε η υπ' αρ. 7260/2023 πράξη ταμειακής βεβαίωσης του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαίρετων κατασκευών ύψους € 4.059.203,86 και € 2.029.601,93 του Δήμου Αθηναίων, όπως αναφέρεται αναλυτικότερα στις δικαστικές υποθέσεις.



Επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Τα μισθώματα του Ομίλου είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) και αναπροσαρμόζονται σε ετήσια βάση. Με δεδομένο ότι οι ΑΕΕΑΠ εξαιρέθηκαν του ανώτατου ορίου αναπροσαρμογής μισθώματος 3% για εμπορικές και επαγγελματικές μισθώσεις ακινήτων τόσο για τα έτη 2024, 2025 όσο και για το 2026 (Ν. 5007/2022, Άρθρο 96 παρ. 2 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) εκτιμάται ότι παρά την μερική αποκλιμάκωση του πληθωρισμού κατά το τρέχον έτος, η αύξηση στο Δ.Τ.Κ. θα οδηγήσει σε αναπροσαρμογές στα μισθώματα που εισπράττει η Εταιρεία και κατά συνέπεια στα έσοδα και την κερδοφορία της.

Αναμένεται επίσης αύξηση στην αξία του χαρτοφυλακίου της λόγω της αύξησης της αξίας των ακινήτων σύμφωνα με τα στοιχεία που παρατέθηκαν στο Οικονομικό Περιβάλλον.

Ο Όμιλος κατά την έναρξη εκτέλεσης των έργων του, διασφαλίζει επαρκή χρηματοδότηση πριν την ανάληψη νομικών δεσμεύσεων. Αναφορικά με τις εξελίξεις που αφορούν το ακίνητο της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, η Εταιρεία διαθέτει τους αναγκαίους πόρους προκειμένου να προβεί σε όποιες εργασίες ενδεχομένως απαιτηθούν.

Ίδιες Μετοχές

Κατά την 30.06.2026, η Εταιρεία κατείχε συνολικά 2.093.760 ίδιες μετοχές.

2.3 Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2026

Η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει την αναπτυξιακή της δυναμική και κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2026, παρά τις αυξημένες διεθνείς οικονομικές και γεωπολιτικές αβεβαιότητες. Η οικονομική δραστηριότητα εξακολουθεί να υποστηρίζεται από την ιδιωτική κατανάλωση, τις επενδύσεις και την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών πόρων, ενώ η ισχυρή τουριστική δραστηριότητα παραμένει σημαντικός παράγοντας στήριξης της οικονομίας.

Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 1,9% το δεύτερο τρίμηνο του 2026 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2025, ενώ σε τριμηνιαία βάση αυξήθηκε κατά 0,3%, επιβεβαιώνοντας τη συνέχιση της αναπτυξιακής πορείας της ελληνικής οικονομίας.

Κύριοι παράγοντες στήριξης της ελληνικής οικονομίας και της ανάπτυξης κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2026 αναμένεται να είναι:

- **Επενδύσεις και ευρωπαϊκά κονδύλια:** Η συνέχιση της αξιοποίησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και άλλων ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών εργαλείων αναμένεται να στηρίξει τις επενδύσεις, ιδίως στους τομείς των υποδομών, της ενέργειας, της ψηφιοποίησης και των κατασκευών.
- **Ιδιωτική κατανάλωση:** Η ανθεκτικότητα της αγοράς εργασίας, η αύξηση των εισοδημάτων και η διατήρηση της καταναλωτικής ζήτησης αναμένεται να συνεχίσουν να συμβάλλουν θετικά στην οικονομική δραστηριότητα.
- **Τουριστική δραστηριότητα:** Η σημαντική αύξηση των διεθνών αφίξεων και των ταξιδιωτικών εισπράξεων κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 εξακολουθεί να αποτελεί σημαντικό παράγοντα στήριξης της οικονομίας.
- **Χρηματοδότηση της οικονομίας:** Η βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης και η ενίσχυση της πιστωτικής επέκτασης δημιουργούν ευνοϊκότερο περιβάλλον για τη χρηματοδότηση επενδύσεων και την ανάπτυξη της πραγματικής οικονομίας.



Στις βασικές προκλήσεις και κινδύνους για την ελληνική οικονομία περιλαμβάνονται η γεωπολιτική αβεβαιότητα, οι διεθνείς εμπορικές εντάσεις, η μεταβλητότητα των τιμών ενέργειας, οι εξελίξεις στις βασικές ευρωπαϊκές οικονομίες, καθώς και η εξέλιξη του πληθωρισμού και του κόστους χρηματοδότησης.

Ειδικά για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, η ζήτηση εξακολουθεί να παραμένει θετική, παρά τη σταδιακή επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών. Σύμφωνα με τα προσωρινά στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, το δεύτερο τρίμηνο του 2026 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 5,5% σε ετήσια βάση, έναντι μέσης ετήσιας αύξησης 8,3% το 2025. Η αύξηση ανήλθε σε 5,0% στην Αθήνα, 4,7% στη Θεσσαλονίκη και 7,1% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Παράλληλα, θετικές τάσεις καταγράφονται στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με το επενδυτικό ενδιαφέρον να επικεντρώνεται κυρίως σε σύγχρονα, ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και σε προνομιακές τοποθεσίες.

Αντίστοιχο ενδιαφέρον εξακολουθεί να καταγράφεται στον κλάδο των ξενοδοχειακών ακινήτων. Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026, οι εισερχόμενες ταξιδιωτικές ροές αυξήθηκαν κατά 15,4%, ενώ οι ταξιδιωτικές εισπράξεις αυξήθηκαν κατά 14,8%, σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2025. Παράλληλα, η μέση πληρότητα των ελληνικών ξενοδοχείων τον Ιούλιο του 2026 διαμορφώθηκε σε 83,4%, έναντι 82,4% τον Ιούλιο του 2025, ενώ η μέση τιμή διάθεσης δίκλινου δωματίου αυξήθηκε σε €190 από €168. Η εξέλιξη αυτή καταδεικνύει τη διατήρηση ισχυρής τουριστικής ζήτησης, παρά την αύξηση της προσφοράς και του λειτουργικού κόστους.

Συμπερασματικά, η ελληνική αγορά ακινήτων και ιδιαίτερα ο κλάδος των τουριστικών και ξενοδοχειακών ακινήτων αναμένεται να διατηρήσουν θετικές προοπτικές κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2026. Η ισχυρή τουριστική ζήτηση, η συνεχιζόμενη επενδυτική δραστηριότητα και η ζήτηση για ποιοτικά και σύγχρονα ακίνητα δημιουργούν ευνοϊκές συνθήκες, ενώ οι διεθνείς οικονομικές και γεωπολιτικές εξελίξεις, το κόστος χρηματοδότησης και η αύξηση του λειτουργικού κόστους αποτελούν παράγοντες που απαιτούν συνεχή παρακολούθηση.

Ο Όμιλος αξιολογεί διαρκώς τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες, καθώς και τις εξελίξεις στην κτηματαγορά και στον τουριστικό κλάδο, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίζει το επενδυτικό του σχέδιο και τη συνολική επιχειρηματική στρατηγική του. Παραμένει εστιασμένος στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους, επενδύοντας επιλεκτικά και με σύνεση, με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.

2.4 Μεταγενέστερα Γεγονότα

Την 2^η Σεπτεμβρίου 2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού με το «Ίδρυμα Χατζηκώνστα Εκπαιδευτικής Μέρимνας Νέων ΝΠΙΔ» για τη μίσθωση του ακινήτου επί της οδού Κόσσου 8, στην Αθήνα, για περίοδο 12 ετών. Τα συνολικά τ.μ. του οικοπέδου ανέρχονται σε 605τ.μ., με το κτίριο που βρίσκεται σε αυτό να είναι 333τ.μ.. Η Εταιρεία εξετάζει τη βέλτιστη αξιοποίηση του ακινήτου.

Την 14^η Σεπτεμβρίου 2026, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου με την Aegean Baltic Bank, για την εκταμίευση ποσού € 4.000.000, διαιρούμενου σε 4.000.000 ομολογίες, ονομαστικής αξίας € 1. Η διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου θα είναι 6ετής και προορίζεται να χρηματοδοτήσει τις ανάγκες της Εταιρείας για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος. Από την 15^η Σεπτεμβρίου 2026, η Εταιρεία έχει τοποθετήσει το εν θέματι ποσό σε προθεσμιακή κατάθεση, διάρκειας 1 μηνός, από την οποία αποκομίζει τόκους. Στο πλαίσιο της έκδοσης παρασχέθηκαν εμπράγματα εξασφαλίσεις υπέρ των ομολογιούχων επί ακινήτου της εταιρείας στη Β.Ι.Π.Α. Κηφισιάς, επί των οδών Σενέκα 22 και Περιβοίας 4, Κηφισιάς.



2.5 Σημαντικοί Κίνδυνοι

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

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

A) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

I. Κίνδυνος τιμών επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

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

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

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

Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999 και του πρόσφατου νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν και διέπουν τον Όμιλο, προβλέπουν πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων από ανεξάρτητο εκτιμητή και κάποιους περιορισμούς στη διάρθρωση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών, καθώς και στη διασπορά του επενδυτικού κινδύνου. Παράλληλα, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο προβαίνει σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς και σε αναδιάρθρωση του χαρτοφυλακίου μέσω της πώλησης μη στρατηγικών ακινήτων και επανεπένδυσης σε ακίνητα με υψηλότερες προοπτικές απόδοσης.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων, εξασφαλίζοντας τη σταθερότητα των ταμειακών του ροών. Ο Όμιλος επιδιώκει επίσης τη



διασπορά του μισθωτικού κινδύνου μέσω διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου μισθωτών ως προς τον κλάδο δραστηριότητας και την πιστοληπτική τους ικανότητα, περιορίζοντας την εξάρτηση από μεμονωμένους μισθωτές.

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της Ελλάδος, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται. Ακόμη, σε κάποιες μισθωτικές συμβάσεις, ο Όμιλος έχει προβλέψει και κάποιο πρόσθετο περιθώριο (ποσοστό 2,5%) πέραν του Δ.Τ.Κ.. Παράλληλα, ο Όμιλος λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά αλλά και ανάπτυξη ακινήτων, επιβαρύνεται με τις αυξήσεις του κόστους κατασκευής των ακινήτων του, τις οποίες αντιμετωπίζει είτε μέσω της προπληρωμής υλικών όταν οι τιμές τους είναι συμφέρουσες είτε μέσω της έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευών του.

II. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2029, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών πηγάζει από τις δανειακές και φορολογικές του υποχρεώσεις.

Εντός της Β' Τριμήνου της χρήσης 2026, η θυγατρική εταιρεία Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε. εκταμίευσε νέο Ομολογιακό Δάνειο, το οποίο θα επηρεάσει σημαντικά τις ταμειακές εκροές του Ομίλου για τις επόμενες χρήσεις.

Επιπλέον, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις ενώ και η φορολογία του Ομίλου συνδέεται με το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

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

iii. Κίνδυνος συναλλάγματος

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

A.2. Πιστωτικός κίνδυνος

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



Αρχικώς, ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, ήτοι στον κίνδυνο μη έγκαιρης ή μη πλήρους καταβολής των συμφωνημένων μισθωμάτων. Για αυτό το λόγο, ο Όμιλος λαμβάνει από τους μισθωτές του εγγυήσεις, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων. Σε εβδομαδιαία βάση παρακολουθούνται τα υπόλοιπα των πελατών και σε περιπτώσεις που υπάρχουν οφειλές μισθωμάτων εφαρμόζονται διαδικασίες έγκαιρης διαχείρισης των οφειλών αυτών.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 30.06.2026 σε 94,7% έναντι 94,5% στις 30.06.2025 ετησίως (4.5Σημ. 32). Μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.

Ακόμη, το σημαντικό μέρος των χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου είναι τοποθετημένα σε μεγάλες συστημικές και μη τράπεζες της Ελλάδας, με ένα μικρότερο μέρος να είναι σε δύο (2) μεγάλες αναγνωρισμένες τράπεζες του εξωτερικού, οι οποίες έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

A.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού, καταρτίζεται προγραμματισμός, ο οποίος περιλαμβάνει:

- Επενδυτικό πλάνο
- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα, μεταξύ άλλων, το Δείκτη Ρευστότητας και προβαίνει στις ανάλογες αποφάσεις και ενέργειες.

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες συμβατικές εκροές που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις (εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις), τα δάνεια και τις υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων, έχουν ως εξής:

30.06.2026

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	1.087.041	2.717.604	3.804.645
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	127.890	557.620	12.875.630	13.561.140
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	1.226.922	1.226.922
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	408.320	0	0	408.320
Σύνολο	536.210	1.644.661	16.820.156	19.001.027



Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	127.890	557.620	12.875.630	13.561.140
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	979.360	979.360
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	381.846	0	0	381.846
Σύνολο	509.736	557.620	13.854.990	14.922.345

31.12.2025

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	122.740	549.475	12.948.665	13.620.879
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	2.443.092	1.208.482	3.651.574
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.820.354	0	0	3.820.354
Σύνολο	3.943.094	2.992.567	14.157.147	21.092.808

Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	122.740	549.475	12.948.665	13.620.879
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	2.443.092	966.564	3.409.656
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.816.040	0	0	3.816.040
Σύνολο	3.938.779	2.992.567	13.915.228	20.846.574

Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ**Β.1. Κίνδυνος μη αποτελεσματικής συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο**

Ο Όμιλος διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ελληνικές εποπτικές αρχές. Διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά και με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Συμμορφούμενος με την ισχύουσα νομοθεσία, έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να λαμβάνει τεχνογνωσία και να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, δημιουργούν συστηματικά απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

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



Β.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

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

Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν, όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, πολιτικές αναταράξεις ή πολιτική αστάθεια, η εξέλιξη του τουρισμού και οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

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

Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού

Ο ανταγωνισμός στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί, λόγω της ανάπτυξης του και της έντονης ζήτησης τόσο από εγχώριους επενδυτές όσο και από επενδυτές του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος πέρα από τα υφιστάμενα κτίρια που διαθέτει, στοχεύει και προχωράει στην ανάπτυξη και ανέγερση δικών του ακινήτων, με βάση υψηλές προδιαγραφές (πιστοποίηση κατά Leed) και τα κριτήρια του ESG, απευθυνόμενος σε ένα ευρύ φάσμα επενδυτών.

2.6 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 (Δ.Λ.Π. 24) «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», περιγράφονται αναλυτικά στη 4.5σημ. 30.

Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τους εξής μισθωτές ακινήτων του:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΑΡ. ΓΕΜΗ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΥΝΔΕΣΗΣ
1.	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	128686246000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από το βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρου Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη κατά ποσοστό 50%. Επίσης ο μέτοχος της εταιρείας Μιχαήλ Ευμορφίδης διατηρεί τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της συνδεδεμένης.



2.	SPICK AND SPAN ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΠΛΥΝΤΗΡΙΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	123468301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από το βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
3.	Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ	130004001000	Η εταιρεία αυτή αποτελεί θυγατρική της υπό 2. SPICK AND SPAN Υπηρεσίες Επαγγελματικών Πλυντηρίων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία.
4.	HOTEL CLUSTER ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΕ	144044601000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από το βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
5.	ΖΗΛΟΤΣ ΟΦ ΝΑΤΟΥΡ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΛΛΥΝΤΙΚΩΝ	144698301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από το βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
6.	PUMPKIN AND BAMBOO ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΑ ΞΥΛΙΝΩΝ ΠΟΔΗΛΑΤΩΝ ΑΕ	139726301000	Η εταιρεία αυτή ελέγχεται από το βασικό μέτοχο της εταιρείας και Προέδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
7.	ΤΟ AND FRO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ	145624901000	Η Εταιρεία ελέγχεται από το βασικό μέτοχο της Εταιρείας Παύλο Ευμορφίδη.
8.	COCO-MAT FARMS ΜΟΝ. ΙΚΕ	163880339000	Η Εταιρεία ελέγχεται από τον Δημήτριο – Αλέξανδρο Ευμορφίδη, υιό του βασικού μετόχου της Εταιρείας και Πρόεδρο Δ.Σ. Μιχαήλ Ευμορφίδη.
9.	PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	123640801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
10.	CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	008007801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
11.	ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	170907001000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
12.	ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	179783801000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
13.	METRO PATISSIA REAL ESTATE ΜΟΝ. Α.Ε.	190927601000	Η Εταιρεία αυτή είναι 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.
13.	ΜΙΧΑΗΛ Δ. ΕΥΜΟΡΦΙΔΗΣ	-	Βασικός μέτοχος της Εταιρείας
14.	ΠΑΥΛΟΣ Δ. ΕΥΜΟΡΦΙΔΗΣ	-	Βασικός μέτοχος της Εταιρείας
15.	ΌΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΝΟΤΗΤΑ Β.10 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	-	Μέλη Διοίκησης & Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και του Ομίλου

Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Ευαγγελία Παλιάρη

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.



3. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Δ.Σ. της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», της 30^{ης} Ιουνίου 2026 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 8.3 και 31 της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης όπου περιγράφονται, στην πρώτη η προσέγγιση που έχει ακολουθηθεί για την αποτίμηση του ξενοδοχείου COCO-MAT ATHENS BC της εταιρείας επί των οδών Φαλήρου 5 και παρόδου Συγγρού 34, στην Αθήνα και στην δεύτερη το ιστορικό της νομικής - πολεοδομικής υπόθεσης που σχετίζεται με το ακίνητο αυτό καθώς και η πορεία των νομικών ενεργειών που βρίσκονται σε εξέλιξη ή έχουν ολοκληρωθεί επισημαίνοντας ότι η εκτίμηση της αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου επηρεάζεται ουσιαστικά από τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία της αποτίμησης νομικές εξελίξεις. Στην γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιαστική ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.



ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.

Λεωφόρος Ηρακλείου 531, Νέο Ηράκλειο

ΑΜ ΣΟΕΛ: 146

Νέο Ηράκλειο, 30 Σεπτεμβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μαρία Λυμπέρη

ΑΜ/ΣΟΕΛ: 52761

**4. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2026****4.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	1.394	1.569	0	11
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 7	1.600	2.400	1.600	2.400
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 8	134.084.974	120.806.228	102.472.200	91.807.154
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 9	0	0	2.575.002	2.025.002
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες	Σημ. 11	0	549.261	0	549.261
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 10	6.569	6.569	6.569	6.569
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		134.094.537	121.366.026	105.055.371	94.390.396
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 11	1.106.183	1.225.223	909.421	343.155
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 11	0	1.091.707	0	1.091.707
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 12	331.118	7.338.684	2.363.765	10.402.722
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 13	7.804.013	14.649.564	6.012.555	11.531.315
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		9.241.314	24.305.178	9.285.741	23.368.899
Σύνολο ενεργητικού		143.335.851	145.671.204	114.341.111	117.759.295
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 14	42.500.000	42.500.000	42.500.000	42.500.000
Διαφορά υπέρ το άρτιο		4.680.000	4.680.000	4.680.000	4.680.000
Αποθεματικά	Σημ. 15	21.479.366	21.479.366	20.821.933	20.821.933
Ίδιες μετοχές		-5.020.508	-5.077.337	-5.020.508	-5.077.337
Αποτελέσματα εις νέο		67.232.764	63.889.122	43.071.011	37.244.316
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		130.871.621	127.471.150	106.052.435	100.168.911
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 16	3.804.645	0	0	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 17	2.142	1.628	2.142	1.628
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 18	3.829.255	3.791.765	3.829.255	3.791.765
Λοιπές μακροπρόθεσμες προβλέψεις	Σημ. 19	2.804.200	0	2.804.200	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 19	1.226.922	3.651.574	979.360	3.409.656
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		11.667.163	7.444.967	7.614.956	7.203.048
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 20	69.321	266.409	64.635	71.606
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 20	388.747	343.619	291.874	249.013
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 20	339.000	10.145.060	317.211	10.066.717
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		797.067	10.755.087	673.720	10.387.335
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		143.335.851	145.671.204	114.341.111	117.759.295

Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**4.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Κύκλος εργασιών	Σημ. 21	3.132.057	3.782.045	2.388.950	2.319.236
Σύνολο		3.132.057	3.782.045	2.388.950	2.319.236
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 8	6.987.896	1.236.576	6.209.227	1.051.582
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 22	-278.848	-301.445	-225.162	-263.623
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 23	-240.466	-111.973	-240.466	-111.973
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 24	-292.181	-101.139	-215.550	-86.701
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 5	139.472	-90.260	139.472	-90.260
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων		0	-908	0	-908
Λοιπά έσοδα	Σημ. 25	11.945.237	464.543	11.945.153	352.858
Λοιπά έξοδα	Σημ. 26	-2.827.176	-71.707	-2.822.675	-14.496
Λειτουργικά Κέρδη		18.565.991	4.805.732	17.178.948	3.155.715
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Σημ. 27	63.255	0	0	0
Έσοδα από μερίσματα	Σημ. 27	0	0	3.880.000	5.400.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 27	-125.280	-247.437	-123.217	-195.959
Κέρδη προ φόρων		18.503.967	4.558.295	20.935.731	8.359.756
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	Σημ. 28	-207.648	-245.821	-156.360	-190.695
Κέρδη χρήσης		18.296.319	4.312.474	20.779.371	8.169.060
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		18.296.319	4.312.474	20.779.371	8.169.060
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και μειωμένα	Σημ. 29	0,45	0,11	0,51	0,20

Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



4.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2026	42.500.000	4.680.000	-5.077.337	2.500.534	18.978.832	63.889.122	127.471.151
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	0	0	0	0	0	18.296.319	18.296.319
Διανομή μερίσματος	0	0	0	0	0	-15.002.498	-15.002.498
Δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών	0	0	56.829	0	0	49.821	106.650
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2026	42.500.000	4.680.000	-5.020.508	2.500.534	18.978.832	67.232.764	130.871.622

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025	42.500.000	4.680.000	-4.187.710	1.297.654	18.977.287	53.861.377	117.128.608
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	0	0	0	0	0	4.312.474	4.312.474
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-889.627	0	0	0	-889.627
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025	42.500.000	4.680.000	-5.077.337	1.297.654	18.977.287	58.173.851	120.551.455

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2026	42.500.000	4.680.000	-5.077.337	1.843.101	18.978.832	37.244.316	100.168.911
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	0	20.779.371	20.779.371
Διανομή μερίσματος	0	0	0	0	0	-15.002.498	-15.002.498
Διάθεση δωρεάν ιδίων μετοχών	0	0	56.829	0	0	49.821	106.650
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2026	42.500.000	4.680.000	-5.020.508	1.843.101	18.978.832	43.071.011	106.052.435

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025	42.500.000	4.680.000	-4.187.710	817.912	18.977.287	26.504.366	89.291.854
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	0	8.169.060	8.169.060
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-889.627	0	0	0	-889.627
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025	42.500.000	4.680.000	-5.077.337	817.912	18.977.287	34.673.426	96.571.287

Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



4.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	18.503.967	4.558.295	20.935.731	8.359.756
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	175	108	11	108
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	800	800	800	800
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-6.987.896	-1.236.576	-6.209.227	-1.051.582
Δαπάνη δωρεάν διάθεσης ιδίων μετοχών	106.650	0	106.650	0
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-63.255	0	0	0
Προβλέψεις	2.887.183	90.605	2.887.183	90.605
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	-5.400.000
Αναστροφή προβλέψεων	-12.113.120	0	-12.113.120	0
Έσοδα από μερίσματα	0	0	-3.880.000	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα	28.245	156.624	26.182	105.147
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	97.035	90.813	97.035	90.813
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	2.473.566	2.216.884	3.015.632	-1.607.167
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-783.160	-1.007.144	-278.617	-92.906
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	4.150.189	4.870.409	4.588.261	495.573
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-28.220	-155.534	-26.158	-104.057
Καταβληθείς φόρος	-197.327	-287.991	-147.067	-221.821
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	3.924.642	4.426.885	4.415.036	169.696
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-2.336.907	0	-1.812.330	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-3.949.954	-1.312.024	-2.643.489	-793.518
Προκαταβολές για μελλοντική πώληση θυγατρικής	0	1.500.000	0	1.500.000
Απόκτηση συμμετοχής (μείον τα διαθέσιμα που αποκτήθηκαν)	0	0	-550.000	0
Εισπράξεις από επένδυση σε θυγατρικές	0	0	160.000	200.000
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	3.200.000	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-6.286.861	187.976	-1.645.819	906.482
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	3.804.645	0	0	0
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	-42.978	-33.000	-42.978	-33.000
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	0	-889.627	0	-889.627
Μερίσματα πληρωθέντα	-8.244.999	0	-8.244.999	0
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-4.483.332	-922.627	-8.287.977	-922.627
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	-6.845.550	3.692.233	-5.518.760	153.550
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	14.649.564	1.633.700	11.531.315	631.033
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	7.804.013	5.325.934	6.012.555	784.583

Οι σημειώσεις στις σελίδες 27 έως 87 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



4.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Σημ. 1 Γενικές Πληροφορίες

Η «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» προέκυψε από την εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ-ΟΙΚΙΑΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΩΝ.ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έπειτα από την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη περιουσία του Ν. 2778/1999, με την απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αρ. 18/779/21.3.2017. Με την από 31/05/2017 ανακοίνωση ΓΕΜΗ με αρ. πρωτοκόλλου 805139 δημοσιεύτηκε η έγκριση της τροποποίησης του νέου Καταστατικού της Εταιρείας και ολοκληρώθηκε η μετατροπή της σε ΑΕΕΑΠ. Στις 14.6.2022 ολοκληρώθηκε η εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Με την από 25.02.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της κατά ποσό 7,2 εκ. €, η κάλυψη του ποσού μέσω δημόσιας προσφοράς και η εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά της Euronext Athens (πρώην Χρηματιστήριο Αθηνών).

Σκοπός της Εταιρείας είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία έχει αριθμό ΓΕΜΗ 128686346000. Η λήξη της διάρκειας της Εταιρείας έχει οριστεί για την 31.12.2100. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της οδού Παλαιάς Τατοΐου 4.

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Την 30 Ιουνίου 2026, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 9 άτομα.

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30η Σεπτεμβρίου 2026 και θα αναρτηθεί μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://www.blekedros.com/>.

Σημ. 2 Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της εξάμηνης περιόδου από την 1η Ιανουαρίου 2026 έως την 30η Ιουνίου 2026 περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και των θυγατρικών της «Citystop Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.», «Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.», «Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε.», «ΡΙΟ Ανάπτυξη Ακίνητων Μονοπρόσωπη Α.Ε.» και «Metro Patissia Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε.» («θυγατρικές» και από κοινού με την Εταιρεία «ο Όμιλος»).

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

2.1 Βάση κατάρτισης της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η ενδιάμεση συνοπτική ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση του Ομίλου με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2026 καλύπτει το εξάμηνο από 1 Ιανουαρίου έως την 30η Ιουνίου 2026 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο («ΔΛΠ») 34 «Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις».



Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και την παρουσίαση της συνοπτικής ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων, όπως παρατίθενται κατωτέρω και των αρχών ενοποίησης.

Η συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2025 της Εταιρείας που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://www.blekedros.com/>.

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης. Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της, αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις, οι οποίες ως επί το πλείστον δεν μπορούν να ακυρωθούν μέχρι το έτος 2026 και μέχρι το 2029 για τα νέα μισθωτήρια που συνάπτει, εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα.

Η προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη χρήση σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων, καθώς και την εφαρμογή κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών. Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

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

2.2 Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις προτύπων και οι διερμηνείες έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01/01/2026 ή μεταγενέστερα.

ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων»

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις».



Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίπτωση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026. Η Διοίκηση του Ομίλου έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

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

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμιση (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Η Διοίκηση του Ομίλου έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11

Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026. Η Διοίκηση του Ομίλου έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

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

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

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

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Αύγουστο του 2025 μειώνουν τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων νέων ΔΠΧΑ, οι οποίες είχαν αρχικά περιληφθεί στο σύνολό τους κατά την πρώτη έκδοση του ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών της εταιρειών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναμένεται να επηρεαστούν από αυτές τις τροποποιήσεις.

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 του Ομίλου και της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές με υπερπληθωριστικές οικονομίες.

ΔΠΧΑ 20 Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις.

Στις 27 Μαΐου 2026, το Συμβούλιο εξέδωσε το ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις». Το ΔΠΧΑ 20 καθορίζει τις απαιτήσεις για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των ρυθμιζόμενων περιουσιακών στοιχείων, των ρυθμιζόμενων υποχρεώσεων, των ρυθμιζόμενων εσόδων και των ρυθμιζόμενων εξόδων. Το ΔΠΧΑ



20, καθώς και οι επακόλουθες τροποποιήσεις στα λοιπά λογιστικά πρότυπα, εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2029 και εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ωστόσο εάν η πλήρης αναδρομική εφαρμογή δεν είναι πρακτικά εφικτή, μία οικονομική οντότητα μπορεί να εφαρμόσει την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, με την χρήση ορισμένων μεταβατικών διευκολύνσεων σε σχέση με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 8. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή, η οποία πρέπει να γνωστοποιείται. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν θα έχουν επίδραση καθώς ο Όμιλος δεν εμπίπτει στο πλαίσιο εφαρμογής του προτύπου.

Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες στο ΔΛΠ 28.

Τον Ιούνιο του 2026, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν την επιλογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία που προβλέπεται στο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται όταν μια οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 18. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν θα έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

Ενοποίηση

Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη



αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 είτε στα αποτελέσματα είτε ως μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Ενδοομιλικές συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές εταιρείες έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

Συναλλαγματικές μετατροπές

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

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



Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν λοιπό εξοπλισμό, ο οποίος κατέχεται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική του χρησιμοποίηση. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Ο Όμιλος κατέχει έπιπλα και λοιπό εξοπλισμό, η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των οποίων είναι 5-10 έτη. Ο Όμιλος εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματος παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, ο Όμιλος σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις καθώς και ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.



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

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

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

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

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

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

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

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

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

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

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

**Μισθώσεις ΔΠΧΑ 16****• Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών παγίων**

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

• Δικαιώματα χρήσης παγίων

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

• Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

• Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

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

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



Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 5 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Ο Όμιλος αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

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

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

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

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

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



Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

Μετοχικό κεφάλαιο

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

Ίδιες μετοχές

Οι ίδιοι συμμετοχικοί τίτλοι (ίδιες μετοχές) που επαναγοράζονται, αναγνωρίζονται στο κόστος και αφαιρούνται από τα ίδια κεφάλαια. Κανένα κέρδος ή ζημία δεν αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την αγορά, πώληση, έκδοση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών του Ομίλου. Εάν επανεκδοθεί συμμετοχικός τίτλος οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του τιμήματος, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Σε περίπτωση ακύρωσης ιδίων μετοχών, το κόστος κτήσης μειώνει το Μετοχικό Κεφάλαιο και οποιαδήποτε διαφορά χρεώνεται στο Αποτέλεσμα εις νέο.

Διανομή Μερισμάτων

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

Προγράμματα παροχών προσωπικού

- Σύμφωνα με τον Ν. 2112/1920 και Ν. 4093/2012 η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα, πραγματοποιείται μέσω της κατανομή των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων ακολουθώντας την κλίμακα του Ν. 4093/2012.
- Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών αποτελεί την παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού του προγράμματος (αποθεματικό από τις καταβολές στην ασφαλιστική εταιρεία) και τις μεταβολές που προκύπτουν από οποιοδήποτε αναλογιστικό κέρδος ή ζημία και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).
- Ένα πρόγραμμα συγκεκριμένων παροχών καθορίζει με βάση διάφορες παραμέτρους, όπως η ηλικία, τα έτη προϋπηρεσίας, ο μισθός, συγκεκριμένες υποχρεώσεις για καταβλητέες παροχές. Οι προβλέψεις που αφορούν την περίοδο περιλαμβάνονται στο σχετικό κόστος προσωπικού στις συνημμένες απλές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνίστανται από το τρέχον και παρελθόν κόστος υπηρεσίας, το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος, τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές και τις όποιες πιθανές πρόσθετες επιβαρύνσεις. Αναφορικά με τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη



ή ζημιές, ακολουθείται το αναθεωρημένο ΔΛΠ 19R, το οποίο περιλαμβάνει μια σειρά από τροποποιήσεις στην λογιστική των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, μεταξύ άλλων:

- την αναγνώριση των αναλογιστικών κερδών /ζημιών στα λοιπά συνολικά έσοδα και την οριστική εξαίρεση τους από τα αποτελέσματα της χρήσης,
- τη μη αναγνώριση πλέον των αναμενόμενων αποδόσεων των επενδύσεων του προγράμματος στα αποτελέσματα της χρήσης αλλά την αναγνώριση του σχετικού τόκου επί της καθαρής υποχρέωσης/(απαίτησης) της παροχής υπολογιζόμενου βάσει του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιείται για την επιμέτρηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών,
- την αναγνώριση του κόστους προϋπηρεσίας στα αποτελέσματα της χρήσης την νωρίτερα εκ των ημερομηνιών τροποποίησης του προγράμματος ή όταν αναγνωρίζεται η σχετική αναδιάρθρωση ή η τερματική παροχή,
- λοιπές αλλαγές περιλαμβάνουν νέες γνωστοποιήσεις, όπως ποσοτική ανάλυση ευαισθησίας.

Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων ως χρηματοοικονομικό κόστος κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς.

Εγγυήσεις

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

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

Φορολογία

Ο Όμιλος και η Εταιρεία φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεων



τους. Με τον ίδιο τρόπο φορολογούνται και οι θυγατρικές της Εταιρείας οι οποίες έχουν έδρα στην Ελλάδα, από την ημερομηνία που κατέστησαν θυγατρικές της.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Προβλέψεις

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

Αναγνώριση εσόδων

Τα συνήθη έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

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

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

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



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

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

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

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

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

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται, εκτός από τους δύο βασικούς μετόχους, τον Μιχαήλ Ευμορφίδη και τον Παύλο Ευμορφίδη (κατά την 30.06.2026 με ποσοστό συμμετοχής 37,38% και 37,29% αντίστοιχα επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας) και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και ο Όμιλος διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.



Συμψηφισμός

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

Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

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

3.1 Εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης

Η σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά το Α' εξάμηνο 2026 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

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

3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

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 αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:



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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, κατασκευαστικό κόστος καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Ειδικότερα για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις λαμβάνονται υπ' όψιν η τιμή δωματίου, η πληρότητα, καθώς και έσοδα και έξοδα από άλλες υπηρεσίες. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, ενώ αντίστοιχα προσδιορίζονται και οι τιμές δωματίων, η πληρότητα κλπ. στην περίπτωση των ξενοδοχείων. Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημ. 8.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2026, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημ. 8).

3.3 Αναγνώριση εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων

Ο χειρισμός των εσόδων και εξόδων μίας σύμβασης πώλησης αποθεμάτων ακινήτων, εξαρτάται από εάν το τελικό αποτέλεσμα από την εκτέλεση του συμβατικού έργου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα (και αναμένεται να αποφέρει κέρδος στον Όμιλο ή το αποτέλεσμα από την εκτέλεση είναι ζημιολόγο). Όταν το αποτέλεσμα μίας σύμβασης πώλησης αποθεμάτων ακινήτων μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, τότε τα έσοδα και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί το στάδιο ολοκλήρωσης για να καθορίσει το κατάλληλο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Συγκεκριμένα, με βάση τη μέθοδο των εισροών του ΔΠΧΑ 15, το κόστος κατασκευής κατά την εκάστοτε ημερομηνία αναφοράς, συγκρίνεται με το συνολικό προϋπολογισμένο κόστος προκειμένου να προσδιοριστεί στο



ποσοστό ολοκλήρωσης. Το στάδιο ολοκλήρωσης μετριέται με βάση το συμβατικό κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος κατασκευής κάθε έργου.

Ο Όμιλος, συνεπώς, προβαίνει σε σημαντικές εκτιμήσεις, αναφορικά με το μικτό αποτέλεσμα με το οποίο θα εκτελείται η εκάστοτε σύμβαση πώλησης αποθεμάτων ακινήτων (συνολικό προϋπολογισθέν κόστος εκτέλεσης της σύμβασης).

3.4 Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η Εταιρεία για τους σκοπούς των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2026 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

3.5 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχει στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου ο Όμιλος δεν έχει προβεί σε σχηματισμό νέων πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εισοδημάτων.

3.6 Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Ο Όμιλος περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις πληροφορίες που διαθέτει σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεών τους εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορική δημιουργία επισφαλειών από το προηγούμενο έτος σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, και καταγράφει πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειάζεται. Η Εταιρεία και ο Όμιλος για τους σκοπούς των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2026 πραγματοποίησε εκτίμηση για σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και προχώρησε σε σχηματισμό αντίστοιχης πρόβλεψης (Σημ. 19).

Σημ. 4 Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

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

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



Α) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Ι. Κίνδυνος τιμών επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

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

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

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

Επιπλέον, το θεσμικό πλαίσιο του Ν. 2778/1999 και του πρόσφατου νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν και διέπουν τον Όμιλο, προβλέπουν πέρα από την περιοδική αποτίμηση των ακινήτων από ανεξάρτητο εκτιμητή και κάποιους περιορισμούς στη διάρθρωση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Επί παραδείγματι, η αξία κάθε ακινήτου δεν δύναται να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου της ΑΕΕΑΠ, ενώ τα σχετικά κόστη από την ανέγερση, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση ή μεταβολή χρήσης των ακινήτων, δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν το 40% επί του συνόλου των επενδύσεων. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων που σχετίζονται με την αρνητική μεταβολή των εμπορικών αξιών, καθώς και στη διασπορά του επενδυτικού κινδύνου. Παράλληλα, η Εταιρεία προκειμένου να εξασφαλίσει την αποτροπή του κινδύνου μείωσης των εμπορικών αξιών των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, σε περιπτώσεις που κρίνει σκόπιμο προβαίνει σε δαπάνες για βελτιώσεις και επισκευές επί των ακινήτων της καθώς και σε αναδιάρθρωση του χαρτοφυλακίου μέσω της πώλησης μη στρατηγικών ακινήτων και επανεπένδυσης σε ακίνητα με υψηλότερες προοπτικές απόδοσης.

Αναφορικά δε με το επίπεδο των μισθωμάτων, ο Όμιλος περιορίζει τον κίνδυνο αυτόν μέσω μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων, εξασφαλίζοντας τη σταθερότητα των ταμειακών του ροών. Ο Όμιλος επιδιώκει επίσης τη διασπορά του μισθωτικού κινδύνου μέσω διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου μισθωτών ως προς τον κλάδο δραστηριότητας και την πιστοληπτική τους ικανότητα, περιορίζοντας την εξάρτηση από μεμονωμένους μισθωτές.

Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της Ελλάδος, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται. Ακόμη, σε κάποιες μισθωτικές συμβάσεις, ο Όμιλος έχει προβλέψει και κάποιο πρόσθετο περιθώριο (ποσοστό 2,5%) πέραν του Δ.Τ.Κ.. Παράλληλα, ο Όμιλος λόγω της δραστηριότητάς του στην αγορά αλλά και ανάπτυξη ακινήτων, επιβαρύνεται με τις αυξήσεις του κόστους κατασκευής των ακινήτων του, τις οποίες αντιμετωπίζει είτε μέσω της προπληρωμής υλικών όταν οι τιμές τους είναι συμφέρουσες είτε μέσω της έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευών του.



II. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Ομίλου που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα του να ανταπεξέλθει στις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις. Ο Όμιλος έχει σε μεγάλο βαθμό εξασφαλισμένα έσοδα από μισθώματα μέχρι το 2029, συνεπώς η μεταβλητότητα των ταμειακών ροών πηγάζει από τις δανειακές και φορολογικές του υποχρεώσεις.

Εντός της Β' Τριμήνου της χρήσης 2026, η θυγατρική εταιρεία Ξιφιάς Real Estate Μονοπρόσωπη Α.Ε. εκταμίευσε νέο Ομολογιακό Δάνειο, το οποίο θα επηρεάσει σημαντικά τις ταμειακές εκροές του Ομίλου για τις επόμενες χρήσεις.

Επιπλέον, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις ενώ και η φορολογία του Ομίλου συνδέεται με το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόβλεπτων γεγονότων. Για την μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις λόγω μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει συμβάσεων στην μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

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

iv. Κίνδυνος συναλλάγματος

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

A.2. Πιστωτικός κίνδυνος

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

Αρχικώς, ο Όμιλος υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών του, ήτοι στον κίνδυνο μη έγκαιρης ή μη πλήρους καταβολής των συμφωνημένων μισθωμάτων. Για αυτό το λόγο, ο Όμιλος λαμβάνει από τους μισθωτές του εγγυήσεις, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων. Σε εβδομαδιαία βάση παρακολουθούνται τα υπόλοιπα των πελατών και σε περιπτώσεις που υπάρχουν οφειλές μισθωμάτων εφαρμόζονται διαδικασίες έγκαιρης διαχείρισης των οφειλών αυτών.

Ένα σημαντικό μέρος της έκθεσης του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, καθώς ένα μεγάλο τμήμα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου είναι μισθωμένο σε συνδεδεμένες εταιρείες. Το ποσοστό των μισθωμάτων που προέρχεται από συνδεδεμένες εταιρείες ανέρχεται κατά την 30.06.2026 σε 94,7% έναντι 94,5% στις 30.06.2025 ετησίως (Σημ. 32). Μέσω της υλοποίησης του επενδυτικού πλάνου του Ομίλου αναμένεται να βελτιωθεί η διασπορά των μισθωμάτων ανά μισθωτή και ανά δραστηριότητα με επακόλουθο την περαιτέρω μείωση του σχετικού πιστωτικού κινδύνου.



Ακόμη, το σημαντικό μέρος των χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου είναι τοποθετημένα σε μεγάλες συστημικές και μη τράπεζες της Ελλάδας, με ένα μικρότερο μέρος να είναι σε δύο (2) μεγάλες αναγνωρισμένες τράπεζες του εξωτερικού, οι οποίες έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

Α.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, είτε λειτουργικές είτε επενδυτικές, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων, ενώ εξετάζει την σύναψη και διατήρηση αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα. Για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου αυτού, καταρτίζεται προγραμματισμός, ο οποίος περιλαμβάνει:

- Επενδυτικό πλάνο
- Χρηματοοικονομικό πλάνο
- Ετήσιο προϋπολογισμό
- Ετήσιο επιχειρησιακό σχέδιο

σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα, μεταξύ άλλων, το Δείκτη Ρευστότητας και προβαίνει στις ανάλογες αποφάσεις και ενέργειες.

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες συμβατικές εκροές που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις (εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις), τα δάνεια και τις υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων, έχουν ως εξής:

Χρήση 2026

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	1.087.041	2.717.604	3.804.645
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	127.890	557.620	12.875.630	13.561.140
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	1.226.922	1.226.922
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	408.320	0	0	408.320
Σύνολο	536.210	1.644.661	16.820.156	19.001.027

Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	127.890	557.620	12.875.630	13.561.140
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	979.360	979.360
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	381.846	0	0	381.846
Σύνολο	509.736	557.620	13.854.990	14.922.345



Χρήση 2025

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	122.740	549.475	12.948.665	13.620.879
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	2.443.092	1.208.482	3.651.574
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.820.354	0	0	3.820.354
Σύνολο	3.943.094	2.992.567	14.157.147	21.092.808

Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	122.740	549.475	12.948.665	13.620.879
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	2.443.092	966.564	3.409.656
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.816.040	0	0	3.816.040
Σύνολο	3.938.779	2.992.567	13.915.228	20.846.574

B) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Ο Όμιλος διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με τις ελληνικές εποπτικές αρχές. Διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά και με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Συμμορφούμενος με την ισχύουσα νομοθεσία, έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ.

Επιπλέον έχει αναπτύξει συνεργασία με τους κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες προκειμένου να λαμβάνει τεχνογνωσία και να ενημερώνεται εγκαίρως για οποιαδήποτε εξέλιξη των ανωτέρω ώστε να διαχειριστεί τον εν λόγω κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο. Εντούτοις οι συνεχείς αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο, δημιουργούν συστηματικά απαιτήσεις προσαρμογής και παρακολούθησης από την πλευρά του Ομίλου.

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

B.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

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



Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια. Ο Όμιλος μπορεί να επηρεαστεί από παράγοντες που δεν μπορούν να ελεγχθούν, όπως η μακροοικονομική κατάσταση της χώρας, πολιτικές αναταράξεις ή πολιτική αστάθεια, η εξέλιξη του τουρισμού και οι αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς των ΑΕΕΑΠ.

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

Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού

Ο ανταγωνισμός στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα έχει αυξηθεί, λόγω της ανάπτυξης του και της έντονης ζήτησης τόσο από εγχώριους επενδυτές όσο και από επενδυτές του εξωτερικού. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος πέρα από τα υφιστάμενα κτίρια που διαθέτει, στοχεύει και προχωράει στην ανάπτυξη και ανέγερση δικών του ακινήτων, με βάση υψηλές προδιαγραφές (πιστοποίηση κατά Leed) και τα κριτήρια του ESG, απευθυνόμενος σε ένα ευρύ φάσμα επενδυτών.

Δ) ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΕΥΛΟΓΩΝ ΑΞΙΩΝ

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»). Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχουν επενδύσεις σε ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημ. 8 Επενδύσεις σε ακίνητα). Το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο «3», σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13, για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησής τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά.



Κατά την 30η Ιουνίου 2026, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

Διαχείριση κεφαλαίου

Σε ό,τι αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου της Εταιρείας, στόχος είναι η διασφάλιση της απρόσκοπτης λειτουργίας του Ομίλου, μεγιστοποιώντας τα οφέλη προς τους μετόχους και τα λοιπά εμπλεκόμενα μέρη.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που καταβάλλονται στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ενδεχόμενος δανεισμός.

Ο Όμιλος ελέγχει τον κεφαλαιουχικό κίνδυνο με βάση τον συντελεστή μόχλευσης (leverage ratio). Παρακολουθούνται δύο συντελεστές και συγκεκριμένα i) ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και ii) ο λόγος του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (net debt ratio). Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεων δανείων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολο τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι δείκτες μόχλευσης στο σύνολο του ενεργητικού κατά την 30.06.2026 σε σύγκριση με την 31.12.2025.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δανειακές υποχρεώσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (Σημ. 16)	3.804.645	0	0	0
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-7.804.013	14.649.564	-6.012.555	11.531.315
Καθαρός δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	-3.999.368	-14.649.564	-6.012.555	-11.531.315
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	130.871.621	127.471.150	106.052.435	100.168.911
Συνολικά κεφάλαια (β)	126.872.253	112.821.586	100.039.881	88.637.596
Συντελεστής μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	-3,15%	-12,98%	-6,01%	-13,01%



Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν κατέχουν χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία. Ωστόσο, η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχουν επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία.

Κατά την 30η Ιουνίου 2026, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, των δανείων καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

Σημ. 5 Τομείς Δραστηριότητας

Το σύνολο των ακινήτων του Ομίλου βρίσκεται εντός της Ελλάδας. Η γεωγραφική διασπορά είναι μικρή, καθώς το σύνολο σχεδόν του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του βρίσκεται στην Αττική.

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

- Εμπορικοί χώροι - Καταστήματα
- Βιομηχανικά & Βιοτεχνικά Κτίρια
- Ξενοδοχεία
- Γραφεία
- Κατοικίες
- Γήπεδα / Οικόπεδα
- Λοιπά

Τα ακίνητα που είναι υπό ανάπτυξη, εντάσσονται σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες ανάλογα με την προβλεπόμενη χρήση μετά την ολοκλήρωση των κτιριακών εργασιών.

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



Από 01.01 έως 30.06.2026 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Κατοικίες	Γήπεδα / Οικόπεδα	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ									01.01.2026 – 30.06.2026
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	826.343	433.775	1.826.610	3.691	0	0	41.638	0	3.132.057
Σύνολο	826.343	433.775	1.826.610	3.691	0	0	41.638	0	3.132.057
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.235.819	105.568	63.093	10.000	569.982	707.388	296.046	0	6.987.896
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-43.775	-17.966	-95.012	-2.435	-43.055	-29.575	-28.245	-18.786	-278.848
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	0	0	-240.466	-240.466
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	-292.181	-292.181
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	138.361	-1.237	0	0	0	0	0	2.348	139.472
Λοιπά έσοδα	0	0	11.891.178	0	35	0	0	54.025	11.945.237
Λοιπά έξοδα	0	0	-2.817.429	0	0	-545	-824	-8.377	-2.827.176
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	6.156.748	520.140	10.868.439	11.256	526.962	677.268	308.615	-503.438	18.565.991
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	0	0	63.255	63.255
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	-125.280	-125.280
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	6.156.748	520.140	10.868.439	11.256	526.962	677.268	308.615	-565.462	18.503.967
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	0	0	-207.648	-207.648
Κέρδη μετά από φόρους	6.156.748	520.140	10.868.439	11.256	526.962	677.268	308.615	-773.110	18.296.319
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	6.156.748	520.140	10.868.439	11.256	526.962	677.268	308.615	-773.110	18.296.319

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Κατοικίες	Γήπεδα / Οικόπεδα	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	25.017.745	12.354.000	76.946.755	1.731.000	6.091.500	6.508.474	5.435.500	2.994	134.087.968
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	94.189	76.487	1.487	0	0	0	197.678	8.878.042	9.247.883



Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	25.111.934	12.430.487	76.948.242	1.731.000	6.091.500	6.508.474	5.633.178	8.881.037	143.335.851
Σύνολο υποχρεώσεων	254.732	154.982	5.632.079	6.601	1.786.985	251	28.116	4.600.485	12.464.230
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,29%	3,49%	2,37%	0,21%	0,00%	0,00%	0,74%	0,00%	2,19%

Από 01.01 έως 30.06.2026 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Κατοικίες	Γήπεδα / Οικόπεδα	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ									01.01.2026 – 30.06.2026
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	751.406	433.775	1.158.440	3.691	0	0	41.638	0	2.388.950
Σύνολο	751.406	433.775	1.158.440	3.691	0	0	41.638	0	2.388.950
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.185.100	105.568	-353.946	10.000	555.116	707.388	0	0	6.209.227
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-35.814	-17.966	-80.919	-2.435	-39.667	-29.575	0	-18.786	-225.162
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	0	0	-240.466	-240.466
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	-215.550	-215.550
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	138.361	-1.237	0	0	0	0	0	2.348	139.472
Λοιπά έσοδα			11.891.178		35			53.940	11.945.153
Λοιπά έξοδα	0	0	-2.817.429	0	0	-545	0	-4.701	-2.822.675
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	6.039.052	520.140	9.797.324	11.256	515.484	677.268	41.638	-423.214	17.178.948
Έσοδα από Μερίσματα	0	0	0	0	0	0	0	3.880.000	3.880.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	-123.217	-123.217
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	6.039.052	520.140	9.797.324	11.256	515.484	677.268	41.638	3.333.569	20.935.731
Φόρος εισοδήματος	0	0	0	0	0	0	0	-156.360	-156.360
Κέρδη μετά από φόρους	6.039.052	520.140	9.797.324	11.256	515.484	677.268	41.638	3.177.209	20.779.371
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	6.039.052	520.140	9.797.324	11.256	515.484	677.268	41.638	3.177.209	20.779.371



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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Κατοικίες	Γήπεδα / Οικόπεδα	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	22.290.300	12.354.000	54.038.200	1.731.000	5.550.300	6.508.400	0	2.576.602	105.048.802
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	94.189	76.487	0	0	0	0	376	9.121.257	9.292.309
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	22.384.489	12.430.487	54.038.200	1.731.000	5.550.300	6.508.400	376	11.697.859	114.341.111
Σύνολο υποχρεώσεων	229.893	154.982	5.434.102	6.601	1.786.985	251	0	675.862	8.288.676
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,36%	3,49%	2,14%	0,21%	0,00%	0,00%	11065,27%	0,00%	2,09%

Από 01.01 έως 30.06.2025 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Κατοικίες	Γήπεδα / Οικόπεδα	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ									01.01.2025 – 30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	807.310	419.890	1.773.898	3.596	0	0	38.962	0	3.043.655
Έσοδα από πώληση ακινήτου	0	0	0	0	0	0	0	738.389	738.389
Σύνολο	807.310	419.890	1.773.898	3.596	0	0	38.962	738.389	3.782.045
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	581.029	133.230	988.564	22.000	39.222	-527.469	0	0	1.236.576
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-41.623	-21.772	-112.164	-9.802	-9.081	-17.494	-27.148	-62.362	-301.445
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	0	0	-111.973	-111.973
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	-102.047	-102.047
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματ/κών περιουσιακών στοιχείων	-76.364	-13.896	0	0	0	0	0	0	-90.260
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	0	0	464.543	464.543



Λοιπά έξοδα	-1.162	-1.836	-15	-590	-3.632	-456	-992	-63.022	-71.707
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.269.189	515.616	2.650.283	15.204	26.509	-545.419	10.821	863.529	4.805.732
Χρηματοοικον. έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	-247.437	-247.437
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.269.189	515.616	2.650.283	15.204	26.509	-545.419	10.821	616.092	4.558.295
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	0	0	0	0	0	0	0	-245.821	-245.821
Κέρδη μετά φόρων	1.269.189	515.616	2.650.283	15.204	26.509	-545.419	10.821	370.271	4.312.474
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.269.189	515.616	2.650.283	15.204	26.509	-545.419	10.821	370.271	4.312.474

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται κατανομή των επενδύσεων και διαθεσίμων του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Κατοικίες	Γήπεδα / Οικόπεδα	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	20.448.105	12.119.000	70.546.175	4.256.900	2.192.800	4.392.900	16.294.000	8.718	130.258.599
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	563.449	63.646	3491,84	0	0	0	74	16.476.138	17.106.799
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	21.011.555	12.182.646	70.549.667	4.256.900	2.192.800	4.392.900	16.294.074	16.484.856	147.365.397
Σύνολο υποχρεώσεων	177.246	156.160	12.716.401	6.539	1.683.180	0	26.460	12.047.957	26.813.943
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,84%	3,45%	2,51%	0,08%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	2,07%

Από 01.01 έως 30.06.2025 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Κατοικίες	Γήπεδα / Οικόπεδα	Λοιπά	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ									01.01.2025 – 30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	732.295	419.890	1.124.494	3.596	0	0	38.962	0	2.319.236
Σύνολο	732.295	419.890	1.124.494	3.596	0	0	38.962	0	2.319.236
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	527.800	133.230	561.793	22.000	10.722	-203.963	0	0	1.051.582



Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-34.052	-21.772	-94.370	-9.802	-7.474	-10.373	-27.148	-58.633	-263.623
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	0	0	-111.973	-111.973
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	-87.609	-87.609
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματ/κών περιουσιακών στοιχείων	-76.364	-13.896	0	0	0	0	0	0	-90.260
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	0	0	352.858	352.858
Λοιπά έξοδα	-1.162	-1.836	-15	-590	-3.632	-456	-992	-5.811	-14.496
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.148.516	515.616	1.591.902	15.204	-384	-214.793	10.821	88.832	3.155.715
Έσοδα από επενδύσεις	0	0	0	0	0	0	0	5.400.000	5.400.000
Χρηματοοικον. έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	-195.959	-195.959
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	1.148.516	515.616	1.591.902	15.204	-384	-214.793	10.821	5.292.873	8.359.756
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	0	0	0	0	0	0	0	-190.695	-190.695
Κέρδη μετά φόρων	1.148.516	515.616	1.591.902	15.204	-384	-214.793	10.821	5.102.178	8.169.060
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.148.516	515.616	1.591.902	15.204	-384	-214.793	10.821	5.102.178	8.169.060

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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Κατοικίες	Γήπεδα / Οικόπεδα	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.782.200	12.119.000	48.722.080	4.256.900	2.192.800	4.392.900	13.730.000	2.058.720	105.254.601
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	563.449	63.646	3.492	0	0	0	74	13.034.223	13.664.884
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	18.345.649	12.182.646	48.725.572	4.256.900	2.192.800	4.392.900	13.730.074	15.092.944	118.919.485
Σύνολο υποχρεώσεων	152.992	156.160	12.527.109	6.539	1.683.180	0	2.341	7.819.877	22.348.198
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	3,99%	3,45%	2,19%	0,21%	0,00%	0,00%	0,28%	0,00%	1,95%



Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων σημειώνεται ότι:

- α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- β) Τα περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα και πάγια περιουσιακά στοιχεία, εφόσον αυτά υφίστανται.
- γ) Τα μη κατανεμόμενα περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία και σε επίπεδο μητρικής εταιρείας, επενδύσεις σε θυγατρικές.
- δ) Το σύνολο των απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων αφορά απαιτήσεις από μισθωτές, εγγυήσεις και λοιπές απαιτήσεις. Τα μη κατανεμόμενα αφορούν ταμειακά διαθέσιμα και λοιπές απαιτήσεις.
- ε) Τα στοιχεία υποχρεώσεων επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων, τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις σε προμηθευτές. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30η Ιουνίου 2026 και 30η Ιουνίου 2025 αποτελούνται κυρίως από τις λοιπές υποχρεώσεις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Κατά την 30.06.2026, υπάρχουν έσοδα από μισθώσεις που υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας προερχόμενα από δύο μισθωτές, ήτοι την «Coco-mat Mon. ABEE» και την «Hotel Cluster Τουριστική και Ξενοδοχειακή Mon. Α.Ε.». Σημειώνεται ότι οι εν λόγω μισθωτές εμπίπτουν στον ορισμό των συνδεδεμένων μερών του Ομίλου και της Εταιρείας. Τα εν λόγω έσοδα αφορούν ακίνητα που εντάσσονται στους κλάδους των εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των ξενοδοχείων. Κατά την 30.06.2026 το ποσοστό των συνολικών εσόδων από μισθώματα που αφορούν μισθωτές-συνδεδεμένα μέρη ανέρχονται σωρευτικά σε 94,77% σε επίπεδο Ομίλου και 93,15% σε επίπεδο Εταιρείας.

Σημ. 6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το Α' εξάμηνο 2026 και το 2025. Οι αποσβέσεις που αποτυπώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων αφορούν αναλογικά τις θυγατρικές από την ημερομηνία κτήσης τους.

ΟΜΙΛΟΣ	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	19.768	19.768
Προσθήκες	2.162	2.162
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	21.931	21.931
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	19.542	19.542
Αποσβέσεις χρήσεως	820	820
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	20.362	20.362
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	1.569	1.569



Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	21.931	21.931
Προσθήκες		
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	21.931	21.931
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	20.362	20.362
Αποσβέσεις χρήσεως	175	175
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	20.536	20.536
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2026	1.394	1.394

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	19.768	19.768
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	19.542	19.542
Αποσβέσεις χρήσεως	216	216
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	19.758	19.758
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	11	11
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	19.768	19.768
Προσθήκες	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	19.758	19.758
Αποσβέσεις χρήσεως	11	11
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	19.768	19.768
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2026	0	0

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία στο ιστορικό κόστος.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημία απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί. Στην περίπτωση του Ομίλου, όλες οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμήθηκαν στην εύλογή τους αξία.

**Σημ. 7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το Α' εξάμηνο 2026 και το 2025.

ΟΜΙΛΟΣ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	4.000	4.000
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	5.600	5.600
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	2.400	2.400
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	5.600	5.600
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	6.400	6.400
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2026	1.600	1.600

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	8.000	8.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	4.000	4.000
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	5.600	5.600
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	2.400	2.400
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	8.000	8.000
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	5.600	5.600
Αποσβέσεις χρήσεως	800	800
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	6.400	6.400
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2026	1.600	1.600

Οι θυγατρικές της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 και το 2025 δεν διέθεταν άυλα περιουσιακά στοιχεία.

**Σημ. 8 Επενδύσεις σε ακίνητα****8.1 Αξία επενδύσεων**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο για το Α' εξάμηνο 2026 και το 2025 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

ΟΜΙΛΟΣ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2025	28.720.436	98.980.844	127.701.280
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	122.478	0	122.478
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	98.408	2.843.300	2.941.709
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	0	-14.606.000	-14.606.000
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.105.163	3.541.598	4.646.761
Υπόλοιπο 31.12.2025	30.046.485	90.759.743	120.806.228
Υπόλοιπο 01.01.2026	30.046.485	90.759.743	120.806.228
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	2.336.907	2.336.907
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	797.112	3.152.842	3.949.954
Κεφαλαιοποίηση Τόκων	0	3.989	3.989
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.682.281	5.305.616	6.987.896
Υπόλοιπο 30.06.2026	32.525.877	101.559.097	134.084.974

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2025	21.298.361	80.052.419	101.350.780
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	98.408	1.283.926	1.382.335
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	0	-14.606.000	-14.606.000
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	893.493	2.786.546	3.680.039
Υπόλοιπο 31.12.2025	22.290.263	69.516.891	91.807.154
Υπόλοιπο 01.01.2026	22.290.263	69.516.891	91.807.154
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	1.812.330	1.812.330
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	797.112	1.846.378	2.643.489
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.489.199	4.720.028	6.209.227
Υπόλοιπο 30.06.2026	24.576.573	77.895.627	102.472.200



Η Εταιρεία εντός της εξεταζόμενης περιόδου συνέχισε την υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου που περιλαμβάνει:

- την ανέγερση ξενοδοχείου 5* στην περιοχή Ξιφιάς Μονεμβασιάς, μέσω της θυγατρικής της ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE MON.A.E., για την οποία έχει λάβει την με αριθμό 1008181/2024 οικοδομική άδεια.
- την ανέγερση δύο (2) νέων κτιρίων κατοικιών, στο πλαίσιο ανοικοδόμησης της σύνθετης τουριστικής μονάδας στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά του Δήμου, για την οποία είχε λάβει την με αριθμό 1602715/2025 οικοδομική άδεια,
- την ανακατασκευή του υφιστάμενου οκταώροφου κτιρίου γραφείων σε ξενοδοχείο 4* επί της οδού Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη, για την οποία έχει λάβει την με αριθμό 1819532/2025 οικοδομική άδεια
- την ανακατασκευή του υφιστάμενου επταώροφου ακινήτου διαμερισμάτων επί της οδού Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα, για την οποία έχει λάβει την με αριθμό 1668625/2025 οικοδομική άδεια, καθώς και
- την αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου, με προσθήκη κατ' επέκταση & καθ' ύψος επί της οδού Ασκληπιού 96 στην Αθήνα, για την οποία έχει λάβει την με αριθμό 1322699/2025 οικοδομική άδεια.

Οι επενδύσεις αυτές στον ανωτέρω πίνακα αποτυπώνονται ως κεφαλαιουχικές δαπάνες για την περίοδο 01.01.2026 – 30.06.2026 και 01.01.2025 – 31.12.2025 αντίστοιχα.

8.2 Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων

Στις 6 Αυγούστου 2024, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ακινήτων, για περίοδο 50 ετών. Το πρώτο ακίνητο βρίσκεται στην οδό Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη, με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 283,26 τ.μ. εντός του οποίου έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο 8 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.077 τ.μ.. Το δεύτερο ακίνητο βρίσκεται στην οδό Μαυρομματαίων 17, στην Αθήνα, με συνολική επιφάνεια οικοπέδου 592,07 τ.μ., εντός του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο 6 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.652 τ.μ..

Το δικαίωμα χρήσης επενδυτικών ακινήτων αναγνωρίζεται αρχικά στο κόστος κτήσης των ακινήτων και στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους. Επομένως, με βάση τα ανωτέρω δεδομένα της σύμβασης, το δικαίωμα χρήσης αναγνωρίστηκε αρχικά στο ποσό των € 3.339.500. Στη συνέχεια, το ποσό αυτό αυξήθηκε κατά € 1.572.021 λόγω κεφαλαιουχικών εξόδων και μειώθηκε κατά € 1.209.021 όπως προέκυψε κατά την αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία την 30.06.2026. Τα στοιχεία για τις χρήσεις 2026 και 2025 αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα:

	30.06.2026	31.12.2025
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων έναρξης περιόδου	3.339.500	3.199.500
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα	1.572.021	701.830
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτων χρήσης	-1.209.021	-561.830
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα τέλους περιόδου	3.702.500	3.339.500

8.3 Μέθοδοι αποτίμησης

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



Αναφορικά με την αποτίμηση στην εύλογη αξία του ξενοδοχείου της εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα και τον λογιστικό χειρισμό αυτής σημειώνουμε ότι:

Η εκτιμητική προσέγγιση που έχει υιοθετηθεί από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της εταιρείας Solum Property Solutions ακολουθεί την αρχή της συντηρητικότητας και εκτιμά την αξία του ακινήτου στη λογική της αποδοχής της από 30/11/2022 Έκθεσης Αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Δ/νσης Δόμησης του Δήμου Αθηναίων.

Επισημάνουμε ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα ανέρχονταν κατά την 30/06/2026 σε € 34.870.000 βάσει των οικονομικών συνεπειών της υπόθεσης που περιγράφεται αναλυτικά στην 31 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η μείωση της αξίας του ξενοδοχείου από € 34.870.000 σε € 21.035.000 οφείλεται στη χαμηλότερη εκτιμώμενη δυναμικότητα λειτουργίας, στην προβλεπόμενη παύση λειτουργίας για ένα έτος λόγω εργασιών αναδιαμόρφωσης και στα εκτιμώμενα κόστη υλοποίησης των εν λόγω εργασιών, τα οποία λήφθηκαν υπόψη κατά την αποτίμηση.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παράγραφος 50 κατά τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας επένδυσης σε ακίνητα, σύμφωνα με τη μέθοδο της εύλογης αξίας, η οικονομική οντότητα αποφεύγει διπλό λογισμό των περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αναγνωρίζονται ως ξεχωριστά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις. Δεδομένου λοιπόν ότι για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου το κόστος κατεδάφισης έχει ληφθεί υπόψη (έχει μειώσει την αξία), η εταιρεία για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχει προχωρήσει στην αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 2.804.200 σε σχέση με την αποτίμηση που έχει διενεργηθεί από τον πιστοποιημένο εκτιμητή στις 30.06.2026 αφού έχει αναγνωρίσει ισοποση υποχρέωση στις ατομικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια των εκτιμήσεων για την 30.06.2026:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	12.354.000	Μέθοδος Εισοδήματος 50-80%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 20%	28.004	8,11% - 11,00%	7,35% - 9,10%
Ελλάδα	3	Γραφεία	1.731.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90%	2.198	-	-
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	7.548.500	Μέθοδος Εισοδήματος 5%-10%,	12.060	10,41%-10,72%	8,25%-8,82%



				Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 30- 95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50-70%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%			
Ελλάδα	3	Καταστήματα	22.290.300	Μέθοδος Εισοδήματος 10- 95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80% Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 5-10%	11.746	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.417.674	Μέθοδος Εισοδήματος 5- 10%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90- 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 10%	1.194	-	-
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	9.069.300	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 5-95%, Απαξιωμένο κόστος κατασκευής 5%	-	5,50%-9,75%	11,72%
Ελλάδα	3	Ξενοδοχεία	79.674.200	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	43.566	10,01% - 10,76%	7,00% -9,00%
Σύνολο			134.084.974				



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια των εκτιμήσεων για την 31.12.2025:

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	12.226.000	Μέθοδος Εισοδήματος 50-80%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 20%	27.831	8,11% - 9,51%	7,35% - 8,60%
Ελλάδα	3	Γραφεία	4.305.300	Μέθοδος Εισοδήματος 5-15%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90% Μέθοδος των Κερδών 95%	2.142	9,41%	7,50%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	8.379.200	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%	12.060	10,41%	8,20%- 8,50%
Ελλάδα	3	Καταστήματα	17.105.200	Μέθοδος Εισοδήματος 10-95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80% Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10%	10.448	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.402.074	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 10%	1.194	-	-
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	5.986.900	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 5-95%, Απαξιωμένο κόστος κατασκευής 5%	-	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχεία	71.401.554	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	49.939	10,01% - 10,76%	8,00% - 9,00%
Σύνολο			120.806.228				



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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30η Ιουνίου 2026, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν δυο ή τρεις από τις μεθόδους: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Συγκριτική Μέθοδος, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης, Μέθοδος Υλική, Μέθοδος Κερδών και Υπολειμματική Μέθοδος.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την 30.06.2026 καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 6.987.896 και € 6.209.227 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα. Κατά την 30.06.2025, προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία το οποίο ανήλθε σε ποσό € 1.236.576 και € 1.051.582 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα.

Ανάλυση Ευαισθησίας

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα καταστήματα, τα γραφεία, τα βιομηχανικά κτίρια και τα οικοπέδα θα ήταν κατά εκτίμηση € 2.053.669 χαμηλότερη ή € 2.301.746 υψηλότερη τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-0,40% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.692.000 χαμηλότερη ή € 1.744.000 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα € 1.099.000 χαμηλότερη ή € 1.141.000 υψηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-1,0% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση € 7.460.000 χαμηλότερη ή € 9.580.000 υψηλότερη για τον Όμιλο και για την Εταιρεία αντίστοιχα € 5.052.000 χαμηλότερη ή € 6.490.000 υψηλότερη.

Σημ. 9 Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω.

Θυγατρική	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
METRO Patisia REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	Ελλάδα	100%	0%	100%	0%	Ολική



Οι συμμετοχές σε θυγατρικές αναλύονται ως κάτωθι για την Εταιρεία κατά την 30.06.2026:

Συμμετοχές σε θυγατρικές 30/06/2026						
A/A	Επωνυμία Θυγατρικών	Υπόλοιπο 31/12/2025	Προσθήκες 01/01- 30/06/2026	Μειώσεις 01/01- 30/06/2026	Απομειώσεις 01/01- 30/06/2026	Υπόλοιπο 30/06/2026
1	Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1	0	0	0	1
2	Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	1	0	0	0	1
3	Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.	2.000.000	0	0	0	2.000.000
4	Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Μον. Α.Ε	25.000	0	0	0	25.000
5	Metro Patissia Real Estate Μον. Α.Ε	0	550.000	0	0	550.000
ΣΥΝΟΛΟ		2.025.002	550.000	0	0	2.575.002

Οι συμμετοχές της Εταιρείας στις θυγατρικές της αναλύονται ως κάτωθι κατά την 31.12.2025:

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31.12.2025						
A/A	Θυγατρική Εταιρεία	Υπόλοιπο 31.12.2024	Προσθήκες 01.01- 31.12.2025	Μειώσεις 01.01- 31.12.2025	Απομειώσεις 01.01- 31.12.2025	Υπόλοιπο 31.12.2025
1	Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1	0	0	0	1
2	Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	1	0	0	0	1
3	Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.	2.000.000	0	0	0	2.000.000
4	Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Μον. Α.Ε.	25.000	0	0	0	25.000
5	Φ Real Estate Μον. Α.Ε.	25.000	13.730.000	-13.755.000	0	0
ΣΥΝΟΛΟ		2.050.002	13.730.000	-13.755.000	0	2.025.002

Στις 02.02.2026, η Εταιρεία προέβη στη σύσταση της νέας 100% θυγατρικής εταιρείας «Metro Patissia Real Estate Μον. Α.Ε.», με το μετοχικό κεφάλαιο αυτής να ανέρχεται στο ποσό των € 550.000.

Τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της εταιρείας «METRO PATISSIA REAL ESTATE MON. ΑΕ», τα οποία αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την ημερομηνία της απόκτησης, ήταν:

METRO PATISSIA REAL ESTATE MON. ΑΕ		02.02.2026
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		550.000
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού		0
Σύνολο ενεργητικού		550.000
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Λοιπά στοιχεία παθητικού		0
Σύνολο παθητικού		0
Εύλογη αξία των αποκτηθέντων καθαρών περιουσιακών στοιχείων		550.000
Υπεραξία		0
Συνολικό τίμημα απόκτησης		550.000



Η 70% θυγατρική «Serena Vita I.K.E.», που συστάθηκε στις 19.02.2026 με εταιρικό κεφάλαιο € 3.000.000, τέθηκε σε εκκαθάριση στις 16.04.2026 και διαγράφηκε από το Γ.Ε.ΜΗ. στις 26.06.2026.

Σημ. 10 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δοσμένες εγγυήσεις	6.569	6.569	6.569	6.569
Σύνολο	6.569	6.569	6.569	6.569

Στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται δοθείσες εγγυήσεις προς παρόχους κοινής ωφέλειας ΔΕΚΟ για υπηρεσίες ηλεκτροδότησης και υδροδότησης ακινήτων της ιδιοκτησίας ή μίσθωσης της Εταιρείας.

Σημ. 11 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις προς πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας απεικονίζονται στον κάτωθι πίνακα και στη συνέχεια παρατίθεται η ανάλυση αυτών.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Εμπορικές απαιτήσεις	215.981	958.206	215.981	958.206
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	0	1.091.707	0	1.091.707
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	1.280.826	1.346.373	1.084.064	464.305
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	1.496.806	3.396.285	1.300.045	2.514.218
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-390.623	-530.095	-390.623	-530.095
Σύνολο	1.106.183	2.866.190	909.421	1.984.123

Τα παραπάνω ποσά αναλύονται σε εμπορικές απαιτήσεις από μισθώσεις και προκαταβολές σε προμηθευτές.

Στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2026 συνολικού ύψους € 215.981, ποσό € 127.625 αφορά την «CREDIA BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ενώ ποσό € 55.482, αφορά απαιτήσεις από μισθώσεις από το συνδεδεμένο μέρος «Α. ΤΕΡΖΑΚΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.». Το υπόλοιπο αφορά απαιτήσεις από μισθώσεις από μη συνδεδεμένα μέρη.

Οι καταβληθείσες προκαταβολές για αγορές επενδυτικών ακινήτων κατά την 31.12.2025 ανήλθαν σε € 1.091.707 για την Εταιρεία και τον Όμιλο, ενώ κατά την 30.06.2026 το ποσό αυτό μηδένισε. Κατά κύριο λόγο αφορούσαν:

- Την απόκτηση διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Αλεξάνδρου Παπαναστασίου αρ. 125B στην περιοχή Καστέλλα Πειραιά, συνολικής επιφάνειας 614 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος € 835.000, μέσω διενεργηθέντος πλειστηριασμού, στον οποίο η Εταιρεία υπερθεμάτισε και έλαβε την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 100% επί του ακινήτου.
- Την απόκτηση διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Ιωάννου Δροσποπούλου 88 στην περιοχή της Κυψέλης στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας 1.300 τ.μ., έναντι συνολικού τιμήματος € 256.000, μέσω διενεργηθέντος πλειστηριασμού, κατά στον οποίο η Εταιρεία υπερθεμάτισε και έλαβε την πλήρη κυριότητα κατά ποσοστό 90% επί του ακινήτου.

Στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές» περιλαμβάνονται προκαταβολές προς διάφορους προμηθευτές ύψους € 1.280.826 σε επίπεδο Ομίλου και ύψους € 1.084.064 σε επίπεδο Εταιρείας. Αντίστοιχα για τις θυγατρικές τα ποσά ανέρχονται σε € 2.718 για την PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε και € 194.043 για την ΞΙΦΙΑΣ REAL



ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. Οι προκαταβολές αυτές αφορούν ποσά που έχουν κατατεθεί σε προμηθευτές/ εργολάβους για την εκτέλεση των έργων που έχουν αναληφθεί.

Οι εν λόγω απαιτήσεις αναλύονται ακολούθως σε κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	0	549.261	0	549.261
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.106.183	2.316.930	909.421	1.434.862
Σύνολο	1.106.183	2.866.190	909.421	1.984.123

Σχετικά με τις προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις και αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς, ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό αυτών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον. Κατά την 30.06.2026, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η Εταιρεία είχε σχηματίσει πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις ποσού € 390.623, έναντι € 530.095 της 31.12.2025. Στο ποσό της χρήσης 2025 περιλαμβάνεται πρόβλεψη απομείωσης ποσού €217.900, που αφορούσε απαίτηση από την εταιρεία «Coco-mat Μον. Α.Β.Ε.Ε.». Η εν λόγω απαίτηση ικανοποιήθηκε εντός του Α' Εξαμήνου 2026. Παρατίθεται ακολούθως η ανάλυση:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-530.095	-267.867	-530.095	-267.867
Προβλέψεις περιόδου για απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	-82.470	-373.682	-82.470	-373.682
Αναστραφείσες προβλέψεις για απαιτήσεις από πελάτες	221.942	111.454	221.942	111.454
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	-390.623	-530.095	-390.623	-530.095

Η χρονική απεικόνιση των εν θέματι απαιτήσεων για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Έως 180 ημέρες	769.409	1.307.086	609.578	990.474
Από 181 ημέρες έως 360	156.634	1.009.843	119.703	444.388
Πέραν των 360 ημερών	180.140	549.261	180.140	549.261
Σύνολο	1.106.183	2.866.190	909.421	1.984.123

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

**Σημ. 12 Λοιπές απαιτήσεις**

Οι λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας απεικονίζονται στον κάτωθι πίνακα και στη συνέχεια παρατίθεται η ανάλυση αυτών.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Έσοδα χρήσης δεδουλευμένα	3.267	0	3.267	0
Απαιτήσεις από Δημόσιο	283.565	564.805	203.408	10.859
Λοιπές απαιτήσεις	7.553	1.800	4.253	1.300
Παρακρατημένος φόρος εισοδήματος από τόκους	9.151	0	0	0
Προσωρινό μείρισμα	0	6.757.499	0	6.757.499
Έξοδα επόμενων χρήσεων	21.508	11.750	16.763	5.234
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	6.074	2.830	2.136.074	3.627.830
Σύνολο	331.118	7.338.684	2.363.765	10.402.722

Οι λοιπές απαιτήσεις κατά την 30.06.2026 ανήλθαν σε € 331.118 για τον Όμιλο και σε € 2.363.765 για την Εταιρεία. Τα αντίστοιχα ποσά κατά την 31.12.2025 ανήλθαν σε € 7.338.684 και σε € 10.402.722, αντιστοίχως. Αναλυτικότερα:

Κατά την 30.06.2026 οι απαιτήσεις του Ομίλου από το Ελληνικό Δημόσιο ανήλθαν σε € 283.565 και αφορούσαν απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 203.408 για τη Εταιρεία, € 71.421 για την «Ξιφιάς Real Estate Mon. Α.Ε.», € 5.232 για την «Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Mon. Α.Ε.» και € 3.504 για την «Metro Patissia Real Estate Mon. Α.Ε.».

Κατά την 31.12.2025, οι αντίστοιχες απαιτήσεις του Ομίλου από το Ελληνικό Δημόσιο ανήλθαν σε € 564.805 και αφορούσαν α) απαίτηση ποσού € 9.292 για την Εταιρεία λόγω υπερείσπραξης του ΕΝΦΙΑ 2025, β) απαίτηση για επιστροφή ποσού € 1.567 κατόπιν παρακράτησης φόρου 15% από το συνολικό ποσό τόκων υπερημερίας που έλαβε η Εταιρεία σχετικά με δικαστική υπόθεση που είχε με μισθώτριά της, γ) απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 383.119 για την «Pavillem Κτηματική Mon. Α.Ε.», δ) απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 166.747 για την «Ξιφιάς Real Estate Mon. Α.Ε.», και ε) απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 4.080 για την «Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Mon. Α.Ε.».

Οι λοιπές απαιτήσεις και τα έξοδα επόμενων χρήσεων αφορούν, τόσο κατά την 30.06.2026 όσο και κατά την 31.12.2025, κυρίως προκαταβολές προς το προσωπικό και προπληρωθέντα ασφάλιστρα. Τα έσοδα χρήσης δεδουλευμένα αφορούν μισθώματα της περιόδου που δεν είχαν τιμολογηθεί κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ο παρακρατημένος φόρος εισοδήματος από τόκους αφορά τόκους προθεσμιακής κατάθεσης της θυγατρικής «Pavillem Κτηματική Mon. Α.Ε.».

Κατά την 31.12.2025, περιλαμβάνεται επίσης απαίτηση από διανομή προσωρινού μερίσματος για τη χρήση 2025. Συγκεκριμένα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 17.11.2025 συνεδρίασή του ενέκρινε την καταβολή προσωρινού μερίσματος, ποσού € 6.757.499 προς τους μετόχους, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας. Η απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου τέθηκε προς κύρωση στην από 30.04.2026 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Κατόπιν αυτού, το ποσό συμψηφίστηκε με το μείρισμα χρήσης 2025.

Στις απαιτήσεις της Εταιρείας την 30.06.2026 περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, και συγκεκριμένα:

- Από τη θυγατρική «Citystop Κτηματική Mon. Α.Ε.» ποσό € 1.850.000, έναντι € 1.510.000 κατά την 31.12.2025. Στο ποσό των € 1.850.000 περιλαμβάνεται αρχικώς ποσό € 750.000 που προέρχεται από καταθέσεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η οποία δεν πραγματοποιήθηκε. Απόφαση της Διοίκησης είναι να γίνονται σταδιακές αποπληρωμές από τη θυγατρική έναντι της απαίτησης αυτής της Εταιρείας. Επιπλέον, στο ως άνω ποσό περιλαμβάνεται το ανείσπρακτο υπόλοιπο του μερίσματος χρήσης 2024, ποσού € 600.000. Τέλος, σύμφωνα με την από 30.06.2026 απόφαση της Γενικής



Συνέλευσης της θυγατρικής, εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος ποσού € 500.000, το οποίο μέχρι την ημερομηνία αναφοράς παρέμενε ανείσπρακτο.

- Από τη θυγατρική «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» ποσό € 180.000, το οποίο αφορά το ανείσπρακτο υπόλοιπο του μερίσματος χρήσης 2025, συνολικού ποσού €3.380.000, που εγκρίθηκε με την από 30.06.2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της θυγατρικής.
- Από τη θυγατρική «Ριο Ανάπτυξη Ακινήτων Μον. Α.Ε.», ποσό € 100.000, το οποίο αφορά καταθέσεις έναντι αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου.

Δεν υπάρχουν άλλες απαιτήσεις στις υπόλοιπες εταιρείες του Ομίλου για την 30.06.2026 και την 31.12.2025.

Η χρονική απεικόνιση των λοιπών απαιτήσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Έως 180 ημέρες	109.823	7.311.445	30.357	6.757.499
Από 181 ημέρες έως 360	221.295	10.859	483.408	17.393
Πέραν των 360 ημερών	0	16.380	1.850.000	3.627.830
Σύνολο	331.118	7.338.684	2.363.765	10.402.722

Σημ. 13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ταμείο	5.869	6.960	3.281	4.207
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	7.797.983	14.642.442	6.009.112	11.526.946
Καταθέσεις όψεως σε Ξένο Νόμισμα	162	162	162	162
Σύνολο	7.804.013	14.649.564	6.012.555	11.531.315

Ο Όμιλος τηρεί τις καταθέσεις του σε ευρώ και δολάρια, σε αξιόπιστα συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους. Η Διοίκηση του Ομίλου κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

Σημ. 14 Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικό Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2025	42.500.000	42.500.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2025	42.500.000	42.500.000
Υπόλοιπο 01.01.2026	42.500.000	42.500.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 30.06.2026	42.500.000	42.500.000

Κατά το Α' εξάμηνο του 2026, δεν πραγματοποιήθηκε καμία μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται την 30.06.2026 σε € 42.500.000.

**Σημ. 15 Αποθεματικά**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Τακτικό Αποθεματικό	2.500.534	2.500.534	1.843.101	1.843.101
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	18.978.832	18.978.832	18.978.832	18.978.832
Ίδιες Μετοχές	-5.020.508	-5.077.337	-5.020.508	-5.077.337
Σύνολο	16.458.857	16.402.029	15.801.424	15.744.596

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

Σημ. 16 Δανειακές υποχρεώσεις

Την 24η Μαρτίου 2026, στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», η θυγατρική εταιρεία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» υπέγραψε με την Optima Bank σύμβαση συγχρηματοδότησης για τη χορήγηση κοινού ομολογιακού δανείου, με τη συμμετοχή κεφαλαίων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού € 6.794.009. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της θυγατρικής εταιρείας, το οποίο αφορά την ανέγερση 5αστερης ξενοδοχειακής μονάδας στον Ξιφιά της Μονεμβασίας. Η διάρκεια του δανείου θα είναι 15 έτη. Το Επενδυτικό Σχέδιο θα χρηματοδοτηθεί κατά 45% από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), 35% από τραπεζικό δανεισμό και 20% από συμμετοχή με ίδια κεφάλαια.

Την 9^η Ιουνίου, η θυγατρική εταιρεία προέβη σε εκταμίευση των δύο πρώτων ομολογιών του δανείου, συνολικού ποσού € 3.804.645. Οι πληρωμές των ομολογιών γίνονται ανά εξάμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζεται σε Euribor εξαμήνου πλέον περιθωρίου.

Αναλυτικά στοιχεία για τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου παρατίθενται κατωτέρω:

Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Κοινό ομολογιακό δάνειο	3.804.645	0	0	0
Σύνολο	3.804.645	0	0	0

Βάσει των παραπάνω, η λήξη του δανείου έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Έως 1 έτος	0	0	0	0
Από 2 έως 5 έτη	1.087.041	0	0	0
Πάνω από 5 έτη	2.717.604	0	0	0
Σύνολο	3.804.645	0	0	0

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:



	Όμιλος	Εταιρεία	Θυγατρική
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	5.336.888	5.336.888	0
01.01.2025:			
Ταμειακές εκροές	-5.836.888	-5.336.888	-500.000
Προσθήκες	500.000	0	500.000
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	0	0	0
31.12.2025:			
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	0	0	0
01.01.2026:			
Ταμειακές εκροές	0	0	0
Προσθήκες	3.804.645	0	3.804.645
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	3.804.645	0	3.804.645
30.06.2026:			

Κατά την 30.06.2026, η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της θυγατρικής εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται στα € 3.804.645. Η Εταιρεία συμμορφώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια του Α' εξαμήνου που έληξε την 30.06.2026 με όλους τους όρους των δανειακών υποχρεώσεών της.

Τέλος, σε βάρος του εν θέματι ακινήτου στον Ξιφιά της Μονεμβασιάς έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού € 6.522.248,40 υπέρ της Optima bank A.E. για την εξασφάλιση της απαίτησής του που προέρχεται από το από 24.03.2026 πρόγραμμα έκδοσης ομολογιακού δανείου.

Σημ. 17 Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με τον Ν. 2112/20 και τον Ν. 4093/2012, η Εταιρεία καταβάλλει στους εργαζόμενους αποζημιώσεις επί απόλυσης ή αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης. Το ύψος των καταβαλλόμενων ποσών αποζημίωσης εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης από την υπηρεσία (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Η θεμελίωση δικαιώματος συμμετοχής σε αυτά τα προγράμματα, πραγματοποιείται μέσω της κατανομής των παροχών στα τελευταία 16 έτη μέχρι την ημερομηνία συνταξιοδότησης των εργαζομένων, ακολουθώντας την κλίμακα του Ν. 4093/2012.

Οι μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	1.628	2.483	1.628	2.483
Καθαρό έξοδο χρήσης	514	690	514	690
Μη Καταχωρούμενα Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	0	-1.545	0	-1.545
Καθαρή Υποχρέωση στη λήξη της χρήσης	2.142	1.628	2.142	1.628

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 31.12.2025
Κόστος υπηρεσίας	489	616	489	616
Χρηματοοικονομικό κόστος	25	74	25	74
Καθαρό έξοδο χρήσης	514	690	514	690



Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τους λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

Βασικές Αναλογιστικές Παραδοχές	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Αναμενόμενη ετήσια αύξηση αποδοχών	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	0	-1.545	0	-1.545
Σύνολο	0	-1.545	0	-1.545

Οι υποχρεώσεις που σχετίζονται με τις παροχές του προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία, αποτυπώνονται στον κάτωθι πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	2.142	1.628	2.142	1.628
Σύνολο	2.142	1.628	2.142	1.628

Σημ. 18 Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων αφορούν τις υποχρεώσεις που προκύπτουν από τις από 06.08.2024 συμβάσεις μακροχρόνιας εκμίσθωσης για το ακίνητο επί της Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα και το ακίνητο επί της Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη, τις οποίες σύναψε η Εταιρεία (Σημ. 8). Ο υπολογισμός των μισθωμάτων έχει γίνει με προεξοφλητικό επιτόκιο 5,12%.

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.791.765	3.616.657	3.791.765	3.616.657
Τροποποιήσεις μισθώσεων	-16.567	51.915	-16.567	51.915
Τόκοι περιόδου	97.035	190.277	97.035	190.277
Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	-42.978	-67.084	-42.978	-67.084
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.829.255	3.791.765	3.829.255	3.791.765

Το σύνολο των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων έχει αναταξινομηθεί και απεικονίζεται στις Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι υπολειπόμενες καταβλητέες μηνιαίες δόσεις ορίζονται ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία
Έως 1 έτος	127.890	127.890
Από 2 έτη έως 5 έτη	557.620	557.620
Πέραν των 5 ετών	12.875.630	12.875.630
Σύνολο	13.561.140	13.561.140

**Σημ. 19 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και προβλέψεις**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	1.226.922	1.208.482	979.360	966.564
Λοιπές υποχρεώσεις	0	2.443.092	0	2.443.092
Πρόβλεψη κόστους κατεδάφισης	2.804.200	0	2.804.200	0
Σύνολο	4.031.122	3.651.574	3.783.560	3.409.656

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται:

- Οι ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνουν, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης,
- Η πρόβλεψη κόστους κατεδάφισης. Κατ' εφαρμογή της απόφασης 2102/2019 της Ολομέλειας του ΣτΕ, ο Δήμος Αθηναίων ανακάλεσε μερικώς την άδεια δόμησης του ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, για τις κατασκευές άνω των 24 μέτρων (Σημ. 31). Η Εταιρεία αναγνώρισε πρόβλεψη €2.804.200, σύμφωνα με το ΔΛΠ 37, για το εκτιμώμενο κόστος κατεδάφισης και αποκατάστασης της λειτουργικότητας του κτιρίου. Το ποσό περιλαμβάνει και τις σχετικές μελέτες και βασίζεται σε εκτίμηση ανεξάρτητου πολιτικού μηχανικού. Η πρόβλεψη εμφανίζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, καθώς οι εργασίες αναμένεται να ξεκινήσουν μετά την ολοκλήρωση της μελέτης κατεδάφισης. Θα επανεκτιμάται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.
- Κατά την 31.12.2025, οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλάμβαναν επίσης ποσό €2.443.092. Το ποσό αυτό αποτελούσε το μακροπρόθεσμο μέρος της υποχρέωσης από τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης που επέβαλε ο Δήμος Αθηναίων για το ίδιο ακίνητο, σύμφωνα με τη ρύθμιση της οφειλής της 30.09.2025. Με την υπ' αριθ. 1636/2026 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών ακυρώθηκε η πράξη ταμειακής βεβαίωσης των προστίμων. Κατόπιν αυτού, η Διοίκηση εκτίμησε ότι η εκροή οικονομικών πόρων δεν είναι πλέον πιθανή και διέγραψε τη συνολική υποχρέωση (Σημ. 25 και 31).

Σημ. 20 Προμηθευτές, τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι οφειλές του Ομίλου και της Εταιρείας από την επενδυτική δραστηριότητα και τη λήψη υπηρεσιών με πίστωση αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	69.321	266.409	64.635	71.606
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	388.747	343.619	291.874	249.013
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	339.000	10.145.060	317.211	10.066.717
Σύνολο	797.067	10.755.087	673.720	10.387.335

Αναλυτικότερα, κατά την 30.06.2026 περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές, ποσό € 69.231 για τον Όμιλο και € 64.635 για την Εταιρεία, που αφορούν κυρίως αμοιβές συνεργατών. Τα αντίστοιχα ποσά για την 31.12.2025, ανήλθαν σε € 266.409 και € 71.606.

Αναφορικά με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις, η ανάλυσή τους παρατίθεται ακολούθως για τον Όμιλο και την Εταιρεία:



	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	211.292	200.971	159.579	150.287
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	31.212	49.059	0	38.731
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	6.455	5.315	6.455	5.315
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	48.331	79.612	39.046	54.680
Λοιποί φόροι και τέλη	91.457	8.662	86.795	0
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	388.747	343.619	291.874	249.013

Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025
- Φόρο Προστιθέμενης Αξίας για τον Ιούνιο 2026
- Φόρο μισθωτών υπηρεσιών, μεταξύ άλλων, για το προσωπικό του Ομίλου
- Φόρο εργολάβων (3%), φόρο τόκων ομολογιακών δανείων (15%) και παρακράτηση φόρου ελεύθερων επαγγελματιών (20%)
- Λοιπούς φόρους και τέλη (χαρτόσημα κλπ).

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

31	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	7.932	30.749	7.932	26.434
Διάφοροι Πιστωτές	17.373	18.611	17.373	18.611
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	35.289	108.749	13.500	34.721
Λοιπές υποχρεώσεις	278.406	9.986.951	278.406	9.986.951
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	339.000	10.145.060	317.211	10.066.717

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία για το απασχολούμενο προσωπικό.
- Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα - μη τιμολογημένα (αμοιβές ορκωτών ελεγκτών, δεδουλευμένοι τόκοι δανείων κ.α.).
- Λοιπές προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις ποσού € 278.406, οι οποίες σχηματίστηκαν σε προηγούμενες χρήσεις.

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας (έως 12 μηνών) και δε βαρύνονται με τόκους.

Η χρονική απεικόνιση των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και των λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Έως 180 ημέρες	396.679	2.555.541	311.607	71.606
Από 181 ημέρες έως 360	77.080	8.199.546	38.805	249.013
Πέραν των 360 ημερών	323.308	0	323.308	10.066.717
Σύνολο	797.067	10.755.087	673.720	10.387.335

**Σημ. 21 Κύκλος εργασιών**

Ο Κύκλος εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα	3.132.057	3.043.655	2.388.950	2.319.236
Έσοδα από πώληση ακινήτου	-	738.389	-	-
Σύνολο	3.132.057	3.782.045	2.388.950	2.319.236

Ο Όμιλος λαμβάνει μισθώματα, βάσει των μακροπρόθεσμων μισθωτικών του συμβάσεων. Η μεταβολή του κύκλου εργασιών της 30.06.2026 έναντι της αντίστοιχης περιόδου 2025, οφείλεται στην αναγνώριση εσόδου βάσει συμβατικής υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 και προσδιορίστηκε σύμφωνα με το στάδιο ολοκλήρωσης των εργασιών εντός της συγκεκριμένης περιόδου στο ακίνητο επί της Αγίου Κωνσταντίνου 14, Αθήνα.

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

	Όμιλος	Εταιρεία
Μέχρι 1 έτος	5.565.227	4.062.371
Από 2 έως 5 έτη	12.222.197	8.585.574
Πέραν των 5 ετών	1.520.076	1.520.076
Σύνολο	19.307.501	14.168.022

Σημ. 22 Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Αμοιβές εκτιμητών	6.100	0	6.100	0
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	40.266	62.921	23.246	60.221
Ασφάλιστρα	17.953	19.657	13.708	11.183
Επισκευές και συντηρήσεις	2.661	6.150	2.661	6.150
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	166.223	189.940	144.130	167.955
Φόροι-Τέλη	28.071	6.960	24.657	2.296
Λοιπά έξοδα	17.573	15.818	10.660	15.818
Σύνολο	278.848	301.445	225.162	263.623

Αναφορικά με τα παραπάνω έξοδα, σημειώνεται ότι:

- Οι αμοιβές εκτιμητών είναι αμοιβές προς τον πιστοποιημένο εκτιμητή της Εταιρείας, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και όπως αυτός έχει τροποποιηθεί από τον Ν. 5193/2025.



- ii. Οι αμοιβές επισκευής και συντήρησης αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών για τα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας.
- iii. Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα του Ομίλου.
- iv. Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ.
- v. Τα υπόλοιπα έξοδα, όπως αναφέρονται ανά κατηγορία.

Η κατανομή των παραπάνω εξόδων στα μισθωμένα και στα μη μισθωμένα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας για το Α' Εξάμηνο 2026 και το 2025 έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
Μισθωμένα ακίνητα	149.268	175.813	132.383	153.573
Μη μισθωμένα ακίνητα	129.580	125.632	92.779	110.051
Σύνολο	278.848	301.445	225.162	263.623

Σημ. 23 Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Τακτικές αποδοχές	101.265	89.470	101.265	89.470
Εργοδοτικές εισφορές	30.246	20.861	30.246	20.861
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	489	308	489	308
Παροχές στο προσωπικό (δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών)	106.650	0	106.650	0
Λοιπά έξοδα	1.816	1.334	1.816	1.334
Σύνολο	240.466	111.973	240.466	111.973

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 30η Ιουνίου 2026 και την 30η Ιουνίου 2025 ήταν 9 άτομα. Καμία από τις θυγατρικές δεν απασχόλησε προσωπικό στις χρήσεις αυτές.

Επιπλέον, στην από 30.04.2026 Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας εγκρίθηκε η δωρεάν διάθεση είκοσι τριών χιλιάδων επτακοσίων (23.700) ιδίων μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018 σε μέλη της Διοίκησης, το προσωπικό και σε πρόσωπα που προσφέρουν υπηρεσίες στην Εταιρεία σε σταθερή βάση, με σκοπό την επιβράβευσή τους για την επίτευξη των αποτελεσμάτων της χρήσης 2025. Η συνολική αξία των μετοχών που διατέθηκαν ανήλθε σε € 106.650.

Σημ. 24 Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Αμοιβές τρίτων	195.382	46.773	120.789	33.933
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	52.466	17.158	52.466	17.158
Φόροι-Τέλη	9.961	8.293	8.579	7.283



Διάφορα έξοδα	33.398	28.914	32.905	28.327
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	975	908	811	908
Σύνολο	292.181	102.046	215.550	87.609

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνονται για τον Όμιλο και την Εταιρεία για το Α' εξάμηνο 2026 και Α' εξάμηνο 2025 τα κάτωθι:

- Αμοιβές για δικηγορικές, χρηματοοικονομικές και λοιπές συναφείς υπηρεσίες.
- Αμοιβές μελών Δ.Σ. της Εταιρείας.
- Έξοδα κίνησης, αμοιβές εξωτερικών συνεργατών κλπ.
- Φόροι, τέλη κλπ.
- Συνδρομές σε επαγγελματικούς οργανισμούς.
- Αποσβέσεις χρήσης παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Σημ. 25 Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	31.809	464.543	31.725	352.858
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	22.250	0	22.250	0
Αναστροφή πρόβλεψης προστίμου Δ. Αθηναίων και διαγραφή υποχρεώσεων	11.891.178	0	11.891.178	0
Σύνολο	11.945.237	464.543	11.945.153	352.858

Κατά την 30.06.2026, τα λοιπά έσοδα ανήλθαν σε € 11.945.237 για τον Όμιλο και σε € 11.945.153 για την Εταιρεία, ενώ τα αντίστοιχα ποσά για το 2025 ανήλθαν σε € 464.543 και € 352.858. Αναλυτικότερα:

- Τα έκτακτα και ανόργανα έσοδα της περιόδου 30.06.2026 αφορούν κυρίως επιστροφή φόρου ο οποίος καταβλήθηκε αχρεωστήτως από την Εταιρεία, καθώς είχε ήδη εξοφληθεί μέσω συμψηφισμού από τη Φορολογική Διοίκηση, ποσού € 8.472 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, έσοδο από αποζημίωση βάσει δικαστικής απόφασης, ποσού € 3.340 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, όπως και το ποσό των € 16.567 που αφορά έσοδο από αναπροσαρμογή μισθώσεων σε επενδυτικά ακίνητα με δικαίωμα χρήσης. Από τα έκτακτα και ανόργανα έσοδα της αντίστοιχης περιόδου 2025, ποσό € 395.610 αφορά επιστροφή φόρου εισοδήματος προηγούμενων ετών που είχε καταβληθεί αχρεωστήτως, όπως και το ποσό των € 66.510 που αφορά έσοδο από αναπροσαρμογή μισθώσεων σε επενδυτικά ακίνητα με δικαίωμα χρήσης. Τέλος, περιλαμβάνει το ποσό των € 2.423 που αφορά έσοδα από επίλυση εκκρεμών υπολοίπων προμηθευτών θυγατρικής εταιρείας.
- Τα έσοδα προηγούμενων χρήσεων της περιόδου 30.06.2026 αφορούν κυρίως επιστροφή φόρου εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων, η οποία είχε καταβληθεί αχρεωστήτως, ποσού € 22.065 για τον Όμιλο και για την Εταιρεία.
- Τα έσοδα από αναστροφή πρόβλεψης προστίμου Δ. Αθηναίων και διαγραφή των υποχρεώσεων σχετικά με το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, συνολικού ποσού €11.891.178, αφορούν διαγραφή της υποχρέωσης από τα ήδη επιβληθέντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, ποσού €5.802.372, καθώς και την αναστροφή των προβλέψεων που είχαν αναγνωριστεί στις χρήσεις 2023, 2024 και 2025 για ενδεχόμενα μελλοντικά πρόστιμα διατήρησης, ποσού €6.088.806. Με την υπ' αριθ. 1636/2026 απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών ακυρώθηκε η πράξη ταμειακής βεβαίωσης των προστίμων, κατ' εφαρμογή του άρθρου 125ΙΓ παρ. 6 του ν. 4495/2017.



Η Διοίκηση έλαβε υπόψη την απόφαση αυτή και τη γνώμη των νομικών της συμβούλων. Με βάση αυτά εκτίμησε ότι η εκροή οικονομικών πόρων δεν είναι πλέον πιθανή και ότι δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 37. Αναλυτική πληροφόρηση παρατίθεται στη Σημ. 31.

Σημ. 26 Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	16.539	13.562	15.715	12.496
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	2.760	2.195	2.760	2.000
Κόστος υλοποίησης εργασιών στο ακίνητο Αγίου Κωνσταντίνου 14	3.677	55.950	0	0
Πρόβλεψη κόστους κατεδάφισης	2.804.200	0	2.804.200	0
Σύνολο	2.827.176	71.707	2.822.675	14.496

Κατά την 30.06.2026, τα λοιπά έξοδα ανήλθαν σε € 22.976 για τον Όμιλο και σε € 18.475 για την Εταιρεία, ενώ τα αντίστοιχα ποσά για το 2025 ανήλθαν σε € 71.707 και € 14.496. Αναλυτικότερα:

Στα έξοδα προηγούμενων χρήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται λειτουργικά έξοδα ακινήτων, κυρίως λογαριασμοί ΔΕΚΟ, καθώς και τιμολόγια που αφορούν υπηρεσίες και δαπάνες προηγούμενων χρήσεων.

Στα έκτακτα και ανόργανα έξοδα του Ομίλου περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων λοιπές προσυζητήσεις και πρόστιμα, ενώ ειδικότερα για την Εταιρεία περιλαμβάνονται και έξοδα ΔΕΚΟ ακινήτων που έχουν μεταβιβαστεί σε τρίτους.

Επιπρόσθετα, στα λοιπά έξοδα του Ομίλου περιλαμβάνεται και το κόστος υλοποίησης των έκτακτων εργασιών που έλαβαν χώρα κατά το Α' εξάμηνο του 2026 στο ακίνητο επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα βάσει συμβατικής υποχρέωσης. Σημειώνεται πως οι εργασίες υλοποιήθηκαν από τη θυγατρική εταιρεία «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» και το ακίνητο παραδόθηκε στον αγοραστή το Δεκέμβριο του 2025 με την ολοκλήρωση των εργασιών.

Τέλος, περιλαμβάνεται η πρόβλεψη κόστους κατεδάφισης, ύψους €2.804.200, η οποία αφορά το εκτιμώμενο κόστος των μελετών και των εργασιών για την αναδιαμόρφωση των τμημάτων του κτιρίου της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 που αφορά η μερική ανάκληση της οικοδομικής άδειας, καθώς και για την αποκατάσταση της λειτουργικότητας του κτιρίου. Η σχετική υποχρέωση αναγνωρίστηκε ως πρόβλεψη βάσει των διατάξεων του ΔΛΠ 37 (βλ. Σημ. 19).

Σημ. 27 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	0	-66.431	0	-66.431
Τόκοι μισθώσεων επενδύσεων σε ακίνητα	-97.035	-90.813	-97.035	-90.813
Διάφορα έσοδα	-28.245	-90.193	-26.182	-38.716
Επιδότηση επιτοκίου δανείου	2.250	0	0	0
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	61.005	0	0	0
Έσοδα από μερίσματα	0	0	3.880.000	5.400.000
Σύνολο	-62.024	-247.437	3.756.783	5.204.041



Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

- Τους χρεωστικούς τόκους δανεισμού, που αφορούν τόκους που κατέβαλε η Εταιρεία εντός κάθε χρήσης για τα δάνεια που ήταν σε ισχύ το 2025.
- Το χρηματοοικονομικό κόστος μισθώσεων επενδύσεων, που αφορά τις μισθώσεις που έχει η Εταιρεία στα ακίνητα επί της οδού Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα και της οδού Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη.
- Τα διάφορα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας, τα οποία περιλαμβάνουν τραπεζικές προμήθειες, προμήθειες των εγγυητικών επιστολών, καθώς και λοιπά έξοδα δανείων.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 63.255 για το Α' εξάμηνο του 2026 έναντι € 247.437 το Α' εξάμηνο του 2025 και αναλύονται ως εξής:

- Έσοδα από επιδότηση επιτοκίου δανείου που είχε εκταμιεύσει η θυγατρική εταιρεία «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» και προκύπτουν από την επιδότηση που προβλεπόταν ως όρος της σχετικής δανειακής σύμβασης μέσω του ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ, συνολικού ποσού €500.000, η οποία εξοφλήθηκε ολοσχερώς κατά την προηγούμενη χρήση.
- Έσοδα από τόκους προθεσμιακής κατάθεσης της θυγατρικής εταιρείας «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.».
- Τέλος, στα έσοδα από μερίσματα περιλαμβάνονται τα διανεμηθέντα μερίσματα από τις θυγατρικές προς την Εταιρεία. Συγκεκριμένα, εντός της χρήσης 2026 η Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε. διένειμε ποσό € 3.380.000 και η Citystorp Κτηματική Μον. Α.Ε. ποσό € 500.000., έναντι ποσών € 4.600.000 και € 800.000 αντιστοίχως για την προηγούμενη χρήση.

Σημ. 28 Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται ως «Α.Ε.Α.Π.» σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Αν μεταβληθεί το Επιτόκιο Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα. Ο φόρος αποδίδεται στη Φορολογική Διοίκηση μέσα στο πρώτο δεκαπενθήμερο του μήνα που ακολουθεί το χρονικό διάστημα που αφορούν οι εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων της παρ. 1 του άρθρου 53 του Ν. 5193/2025.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	207.648	245.821	156.360	190.695
Σύνολο	207.648	245.821	156.360	190.695

Κατόπιν των ανωτέρω, ο φόρος του Ομίλου για το Α' εξάμηνο 2026 ανήλθε σε € 207.648 έναντι € 245.821 για το Α' εξάμηνο 2025. Για την Εταιρεία, ο αντίστοιχος φόρος επενδύσεων για το 2026 ανήλθε σε € 156.360 έναντι € 190.695 το 2025. Η μείωση του φόρου επενδύσεων πηγάζει από τη μείωση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.

**Σημ. 29 Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή**

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος μετά φόρων της περιόδου που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ίδιων μετοχών της Εταιρείας. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα κέρδη ανά μετοχή, όπου για το Α' Εξάμηνο 2026 σημείωσαν αύξηση 309% σε σύγκριση με τα αντίστοιχα της προηγούμενης περιόδου σε επίπεδο Ομίλου και 155% σε επίπεδο Εταιρείας .

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Κέρδη μετά από φόρους	18.296.319	4.312.474	20.779.371	8.169.060
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	40.389.913	40.407.216	40.389.913	40.407.216
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,45	0,11	0,51	0,20

Σημ. 30 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Όμιλος

Κατηγορία	01.01.2026 – 30.06.2026		01.01.2025 – 30.06.2025	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
Coco-mat ABEE	723.456	0	707.315	0
Spick & Span AE	220.587	0	214.579	0
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	0	0	3.553	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	1.828.410	0	1.773.898	0
Zealots of Nature AE	133.909	0	130.469	0
To And Fro IKE	9.723	0	10.664	0
Pumpkin & Bamboo Α.Ε.	15.513	0	18.144	0
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	36.702	0	18.000	0
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	0	41.025	0	0
Λοιπά				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	0	5.503	0	0
Zealots of Nature AE	0	89	0	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπές παροχές				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπών συνδεδεμένων μερών	0	173.377		42.552
Σύνολα	2.968.301	219.994	2.876.622	42.552



Κατηγορία	30.06.2026		31.12.2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
Coco-mat ABEE	0	0	867.805	0
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	55.482	0	55.482	0
Εγγυήσεις μισθώσεων				
Coco-mat ABEE	0	175.586	0	175.586
Spick & Span Α.Ε.	0	95.568	0	94.506
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	0	820.622	0	797.337
To And Fro IKE	0	1.241	0	3.520
Pumpkin & Bamboo Α.Ε.	0	0	0	6.048
Zealots of Nature Α.Ε.	0	24.023	0	24.023
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	0	12.468	0	12.000
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	0	9.747	0	0
Λοιπά				
Zealots of Nature Α.Ε.	0	110	0	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπές παροχές				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπών συνδεδεμένων μερών	5.600	0	3.000	0
Σύνολα	61.082	1.139.365	926.287	1.113.019

Εταιρεία

Κατηγορία	01.01.2026 – 30.06.2026		01.01.2025 – 30.06.2025	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
Coco-mat ABEE	648.519	0	632.300	0
Spick & Span ΑΕ	220.587	0	214.579	0
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	0	0	3.533	0
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	1.160.240	0	1.124.494	0
Zealots of Nature ΑΕ	133.909	0	130.469	0
To And Fro IKE	9.723	0	10.664	0
Pumpkin & Bamboo Α.Ε.	15.513	0	18.144	0
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	36.702	0	18.000	0
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	0	41.025	0	0
Λοιπά				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	0	5.503	0	0
Zealots of Nature ΑΕ	0	89	0	0
Μερίσματα / Συμμετοχές				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	3.380.000	0	4.600.000	0
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	500.000	0	800.000	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπές παροχές				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπών συνδεδεμένων μερών	0	173.377	0	42.552
Σύνολα	6.105.193	219.994	7.552.183	42.552

Εντός της χρήσης 2026, οι κ.κ. Μ. Ευμορφίδης και Π. Ευμορφίδης έλαβαν ποσά ύψους € 3.242.027 και € 3.233.176 αντίστοιχα με τη μορφή μερίσματος για την χρήση 2025. Εντός της χρήσης 2025, έλαβαν ποσά ύψους € 2.658.086 και € 2.635.499 αντίστοιχα με τη μορφή προσωρινού μερίσματος για την χρήση 2025, και επιπλέον € 854.265 και € 843.803 αντιστοίχως ως μέρισμα για την χρήση 2024.



Κατηγορία	30.06.2026		31.12.2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
Coco-mat ABEE	0	0	867.805	0
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	55.482	0	55.482	0
Εγγυήσεις μισθώσεων				
Coco-mat ABEE	0	150.747	0	150.747
Spick & Span Α.Ε.	0	95.568	0	94.506
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	0	597.899	0	580.258
To And Fro IKE	0	1.241	0	3.520
Pumpkin & Bamboo Α.Ε.	0	0	0	6.048
Zealots of Nature Α.Ε.	0	24.023	0	24.023
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	0	12.468	0	12.000
Επενδυτικά ακίνητα				
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Μον. Α.Ε.	0	9.747	0	0
Μερίσματα / Συμμετοχές				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	180.000	0	0	0
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	1.100.000	0	600.000	0
Λοιπά				
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	750.000	0	910.000	0
Zealots of Nature Α.Ε.	0	110	0	0
Ρίο Ανάπτυξη ακινήτων Μον. Α.Ε.	100.000	0	0	0
Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.	0	0	2.115.000	0
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπές παροχές				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ. και λοιπών συνδεδεμένων μερών	5.600	0	3.000	0
Σύνολα	2.191.082	891.803	4.551.287	871.101

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία είχε αναγνωρίσει χρηματοοικονομική απαίτηση από τη συνδεδεμένη Εταιρεία «Coco-mat ΑΕΒΕ» που προέκυψε από μισθώματα, ονομαστικού ποσού € 867.805 και παρούσας αξίας € 822.876. Βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού, η αποπληρωμή θα διενεργούνταν σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, αρχής γενομένης από τον Οκτώβριο του 2026. Ωστόσο, η συνδεδεμένη εταιρεία προέβη σε ολοσχερή εξόφληση της υποχρέωσής της έως την 30.06.2026.

Σημ. 31 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την 30.06.2026, οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 691 χιλ.

Φορολογικός έλεγχος

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», η οποία εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το



πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα Εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

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

Οι θυγατρικές εταιρείες «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» και «Citystorp Κτηματική Μον. Α.Ε.» δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 έως και 2025, η θυγατρική εταιρεία «Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.» δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2023 έως και 2025 και η θυγατρική εταιρεία «Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Μον. Α.Ε.» δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2024 και 2025, επομένως οι φορολογικές τους υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Έως και τη χρήση 2024 τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκαν χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2025, ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας και των θυγατρικών της, για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.». Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιρειών αυτών.

Δικαστικές υποθέσεις

Ο Όμιλος εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Για τον λόγο αυτό, η κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης επανεξετάζεται σε περιοδική βάση και αξιολογείται ο πιθανός οικονομικός κίνδυνος, με βάση την άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημιά από οποιαδήποτε αντιδικία ή νομική υπόθεση θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, ο Όμιλος αναγνωρίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημιά. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Καθώς καθίστανται διαθέσιμες πρόσθετες πληροφορίες, κατά την ημερομηνία αναφοράς της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, ο Όμιλος επανεκτιμά την πιθανή υποχρέωση που σχετίζεται με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και ενδέχεται να αναθεωρήσουν τις εκτιμήσεις της πιθανότητας δυσμενούς έκβασης και τη σχετική εκτίμηση πιθανής ζημιάς. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν ακίνητα της Εταιρείας

Α. Για το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, στην Αθήνα, εκδόθηκε η με αριθ. 15/2017 άδεια δόμησης της Πολεοδομίας Αθηνών για την ανέγερση «Νέου δεκαώροφου κτιρίου ξενοδοχείου με τρία υπόγεια και δώμα ύψους 33 μέτρων» κατά τις διατάξεις του ΝΟΚ. Η εν λόγω άδεια προσβλήθηκε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, το οποίο με τη με αρ. 2551/2018 απόφασή του, που κατέστη αμετάκλητη, έκρινε αυτή νομίμως εκδοθείσα.

Στη συνέχεια, η άδεια αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθ. 24/2019 πράξη της Πολεοδομίας Αθηνών και αμφότερες η αρχική άδεια και η πράξη αναθεώρησης αυτής προσβλήθηκαν ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, το οποίο με τη με αρ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας απέρριψε την αίτηση ακυρώσεως ως προς την αρχική άδεια ως εκπρόθεσμη και έκανε αυτή δεκτή ως προς την αναθεώρηση.

Ακολούθως, επιλήφθηκε της υποθέσεως το Τριμελές Συμβούλιο Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας, το οποίο με το με αρ. 11/2022 πρακτικό του διαπίστωσε μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων με την ΣτΕ 2102/2019. Στο πλαίσιο της



συμμόρφωσης, ο Δήμος Αθηναίων προέβη στην μερική ανάκληση της αδείας για τις κατασκευές που βρίσκονται πάνω από το ύψος των 24 μέτρων, τις οποίες χαρακτήρισε αυθαίρετες με την με από 30-11-2022 έκθεση αυτοψίας των υπηρεσιών του και επέβαλε στην Εταιρεία πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυτών, ποσού € 4.059.204 και € 2.029.602 αντίστοιχα. Για την είσπραξη των προστίμων η Οικονομική Διεύθυνση του Δήμου Αθηναίων εξέδωσε τη με αριθμό 7260/8.3.2023 πράξη ταμειακής βεβαίωσης αυτών.

Με την διάταξη του αρ. 70 του ν. 5106/2024 προστέθηκε το αρθ. 125Γ παρ. 6 στον ν. 4495/2017, σύμφωνα με το οποίο δεν επιβάλλονται και δεν αναζητούνται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων για κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε για οποιοδήποτε λόγο. Η διάταξη αυτή - που δεν θίγει την υποχρεωτική κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων, καταλαμβάνει και περιπτώσεις στις οποίες έχουν ήδη επιβληθεί πρόστιμα, τα οποία δεν αναζητούνται σύμφωνα και με την εγκύκλιο ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/121894/3483/2024.

Στο πλαίσιο των παραπάνω:

α) Η Εταιρεία προσέφυγε κατά της πράξης ταμειακής βεβαίωσης των προστίμων, με τη με αρ. καταθ. ΑΚ1646/2023 ανακοπή της ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών και τους επ' αυτής με αρ. 189/2024 πρόσθετους λόγους. Ήδη, το Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών, με τη με αριθμό 1636/2026 απόφασή του, δέχθηκε την ανακοπή και τους πρόσθετους λόγους, διαπιστώνοντας ότι πληρούνται όλα τα ουσιαστικά κριτήρια εφαρμογής της διάταξης 125Γ παρ. 6 του ν. 4495/2017 και ακύρωσε την πράξη ταμειακής βεβαίωσης των προστίμων. Κατά της απόφασης ασκήθηκαν εφέσεις από τον Δήμο Αθηναίων και το Πράσινο Ταμείο, οι οποίες εκκρεμούν προς προσδιορισμό στο Διοικητικό Εφετείο Αθηνών. Η Διοίκηση, λαμβάνοντας υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο και τη γνωμοδότηση των νομικών της συμβούλων, θεωρεί ως ιδιαιτέρως πιθανή την απόρριψη αμφοτέρων των εφέσεων και την επικύρωση της πρωτόδικης απόφασης με την οποία ακυρώθηκε η ως άνω ταμειακή βεβαίωση. Σε συνέχεια των παραπάνω, η Εταιρεία προέβη σε επανεκτίμηση της υποχρέωσης που σχετίζεται με τα ανωτέρω πρόστιμα και κατέληξε ότι δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια αναγνώρισης πρόβλεψης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37, καθώς η εκροή οικονομικών πόρων δεν θεωρείται πλέον πιθανή. Ως εκ τούτου, προέβη σε διαγραφή ποσού €5.802.372,01 αναφορικά με τα επιβληθέντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για τα οποία ακυρώθηκε η πράξη ταμειακής βεβαίωσης.

β) Επίσης, η Εταιρεία έχει ασκήσει τη με αρ. ΑΚ6685/2024 ανακοπή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών κατά της με αρ. πρωτ. 48450/7.11.2024 ατομικής ειδοποίησης υπερημερίας της Διεύθυνσης Οικονομικών του Δήμου Αθηναίων, η οποία συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Λόγω της ακύρωσης της πράξης ταμειακής βεβαίωσης των προστίμων επί της οποίας ερείδεται η ατομική ειδοποίηση υπερημερίας πιθανολογείται σφόδρα ότι η ανακοπή θα γίνει δεκτή και η προσβαλλόμενη πράξη θα ακυρωθεί.

γ) Η Εταιρεία υπέβαλε τη με αρ. 281572/6.11.2024 αίτηση ενώπιον του Δήμου Αθηναίων με την οποία ζήτησε, κατ' εφαρμογή της διάταξης του αρ. 125Γ παρ. 6 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει, αφενός την ανάκληση των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων από την Υπηρεσία Δόμησης αφετέρου την επιστροφή ως αχρεωστήτως καταβληθέντων των ποσών που ήδη καταβλήθηκαν προς εξόφληση αυτών. Μετά την άπρακτη πάροδο της προθεσμίας απάντησης της αίτησης, η Εταιρεία κατέθεσε τη με αρ. ΑΚ300/2025 αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης αυτής. Επ' αυτής εκδόθηκε η με αρ. 290/2026 απόφαση του Εφετείου που έκρινε ότι η μη αναδρομική ανάκληση των προστίμων από τον Δήμο Αθηναίων δεν συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας και απέρριψε την αίτηση. Η Εταιρεία άσκησε έφεση ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία εκκρεμεί προς προσδιορισμό. Η έφεση πιθανολογείται σφόδρα ότι θα γίνει δεκτή λόγω α) της Εγκυκλίου ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/121894/3483/2024 που ερμήνευσε το αρ. 125Γ παρ. 6 του ν. 4495/2017, β) την πλήρη εναρμόνιση του αρ. 125Γ παρ. 6 του ν. 4495/2017 προς το αρ. 24 του Συντάγματος καθώς δεν αναιρεί την υποχρέωση κατεδάφισης σε αντίθεση με προγενέστερες διατάξεις και γ) την αρχή της αναδρομικής εφαρμογής της ελαφρύτερης διοικητικής κύρωσης.

δ) Σε κάθε περίπτωση, η Εταιρεία έχει ασκήσει και τη με αρ. καταθ. ΑΓ383/23.01.2024 αγωγή ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών κατά του Δήμου Αθηναίων, με την οποία ζήτησε να αναγνωριστεί η αξίωσή της κατά του Δήμου Αθηναίων να της καταβάλει, εντόκως, το συνολικό ποσό των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που της επιβλήθηκαν, ήτοι τα ποσά των



4.059.203,86 ευρώ και 2.029.601,93 ευρώ, ερειδόμενης της αξίωσής της στην αστική ευθύνη του εναγόμενου Δήμου κατά τα άρθρα 105-106 ΕισΝΑΚ, δεδομένου ότι οι υπηρεσίες του Δήμου Αθηναίων που χορήγησαν τις άδειες δόμησης, ανακάλεσαν έπειτα αυτές (μερικώς) και χαρακτήρισαν τμήμα του ακινήτου αυθαίρετο, επέβαλαν δε στην Εταιρεία τα ως άνω πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Η συζήτηση της αγωγής έχει προσδιοριστεί για τη δικάσιμο της 28.01.2027.

Επισημαίνεται ότι στο πλαίσιο παρακολούθησης της συμμόρφωσης της Διοίκησης με την ΣτΕ 2102/2019 έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα τα υπ' αρ. 15/23, 19/23, 14/24, 3/25, 11/25 και 6/2026 πρακτικά του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τα οποία έχει ανατεθεί η κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής και παρακολουθείται η πρόοδος της διαδικασίας. Η επιβολή προστίμων διατήρησης μέχρι την ολοκλήρωση του έργου της κατεδάφισης από την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής κρίνεται εξαιρετικά απομακρυσμένη, δεδομένου ότι ακόμη και σε περίπτωση που ήθελε υπάρξει ερμηνευτική αμφισβήτηση για την αναδρομικότητα εφαρμογής του αρ. 125ΙΓ παρ. 6 του ν. 4495/2017, κατά νομική εκτίμηση τούτη δεν φαίνεται να αφορά τον χρόνο τέλεσης ή διαπίστωσης της της αυθαίρετης κατασκευής αλλά της επιβολής του προστίμου, δηλαδή της επιβολής των προστίμων διατήρησης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, πλην όμως από το χρόνο θέσπισης του εν λόγω άρθρου 125ΙΓ παρ. 6 ν. 4495/2017 και εντεύθεν ρητά δεν επιβάλλονται και δεν αναζητούνται πρόστιμα. Επομένως, η επιβολή νέου προστίμου ακόμη και για προηγούμενα χρονικά διαστήματα κρίνεται εξαιρετικά δυσχερής. Για τους λόγους αυτούς, η Διοίκηση κατέληξε ότι δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια αναγνώρισης πρόβλεψης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37, καθώς η εκροή οικονομικών πόρων δεν θεωρείται πλέον πιθανή και προέβη σε αναστροφή των προβλέψεων που είχαν αναγνωρισθεί για τα έτη 2023, 2024 και 2025 συνολικού ποσού €6.088.805,79 και αφορούσαν σε τυχόν μελλοντικώς επιβαλλόμενα πρόστιμα διατήρησης.

Β. Για το ακίνητο της Εταιρείας (αγροτεμάχιο με κτίσμα), που βρίσκεται στη θέση «Απιδοπούλες» Ακρωτηρίου Χανίων Κρήτης εκκρεμεί αγωγή αναγνωριστική της κυριότητας για τμήμα του ακάλυπτου αγροτεμαχίου επιφάνειας 560 τ.μ.. Δεδομένου ότι το επίδικο τμήμα βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του αγροτεμαχίου, ακόμη και στην περίπτωση που ήθελε να γίνει δεκτή η αγωγή, τούτο ουδεμία επιρροή ασκεί στο κτίσμα και την χρήση αυτού. Εκδόθηκε η με αριθ. 570/2020 απόφαση του Ειρηνοδικείου Χανίων που διατάσσει τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης, η οποία ωστόσο δεν έχει επισπευσθεί μέχρι σήμερα από τα διάδικα μέρη. Η έκβαση της υπόθεσης δε δύναται να προβλεφθεί.

Γ. Για το ακίνητο της Εταιρείας (κατάστημα) επί της Λεωφόρου Κηφισίας 340, Ψυχικό, η μισθώτρια του εν λόγω καταστήματος Εταιρεία, αφού κατήγγειλε πρόωρα τη σύμβαση μίσθωσης ισχυριζόμενη την ύπαρξη κεκρυμμένου ελαττώματος στο μίσθιο, άλλως λόγω μεταμέλειας, άσκησε στις 28.6.2021 αγωγή με την οποία ζήτησε την επιστροφή της εγγυοδοσίας της μίσθωσης ποσού 18.224,12 €, καθώς και ποσό 305.458,78 € ως αποζημίωση και εν γένει για τις στην αγωγή αναφερόμενες νομικές βάσεις. Η Εταιρεία, αφού απέκρουσε την πρόωρη καταγγελία της μίσθωσης ως άκυρη, άσκησε στις 20.7.2021 αγωγή κατά της μισθώτριας, ερειδόμενη στην ίδια σύμβαση μίσθωσης, με την οποία ζητά την επιδίκαση οφειλόμενων μισθωμάτων συνολικού ποσού 58.471,94 € (συμπεριλαμβανομένων και μελλοντικών μισθωμάτων) και οφειλόμενων κοινοχρήστων ποσού 956,99 €. Οι αγωγές συνεδικάστηκαν και εκδόθηκε η με αρ. 410/2024 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία απέρριψε εξ ολοκλήρου την αγωγή της μισθώτριας και έκανε δεκτή την αγωγή της Εταιρείας, έκρινε ότι η καταγγελία της μίσθωσης είναι άκυρη και επιδίκασε στην Εταιρεία τα αιτούμενα στην αγωγή κονδύλια (μισθώματα και κοινόχρηστα) ποσού 59.298,60 €, πλέον τόκων και εξόδων. Η μισθώτρια κατέβαλε τα επιδικασθέντα ποσά και άσκησε έφεση, η οποία ήδη απορρίφθηκε με τη με αριθμό 1980/2025 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που επικύρωσε την πρωτόδικη απόφαση. Κατ' αυτής, η μισθώτρια άσκησε αίτηση αναίρεσης, η οποία προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 17.12.2027 ενώπιον του Αρείου Πάγου.

Συναφώς με τα παραπάνω, κατόπιν αίτησης της Εταιρείας, εκδόθηκε η με αριθμό 2029/2024 διαταγή πληρωμής μισθωμάτων του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία η ίδια ως άνω μισθώτρια του επί της Λεωφ. Κηφισίας 340, Ν. Ψυχικό, ακινήτου της Εταιρείας, υποχρεώθηκε να καταβάλει στην Εταιρεία οφειλόμενα μισθώματα των μηνών Νοεμβρίου 2021 έως και Ιουνίου 2024,



συνολικού ποσού 351.515,20 €, πλέον τόκων και εξόδων. Η μισθώτρια άσκησε ανακοπή, η οποία έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί στη δικάσιμο της 3.5.2033. Την 1.8.2024, η μισθώτρια εξόφλησε το σύνολο του ποσού της διαταγής πλέον τόκων και εξόδων. Εν συνεχεία, εκδόθηκε και η με αριθμό 17627/2025 διαταγή πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών υπέρ της Εταιρείας και κατά της ίδιας ως άνω μισθώτριας για οφειλόμενα μισθώματα ύψους 134.418,78 € των μηνών Οκτωβρίου 2024 έως και Αυγούστου 2025 και διαφορές από αναπροσαρμογή εγγύησης ετών 2022-2025 ποσού 5.981,16 €. Η μισθώτρια άσκησε ανακοπή, η οποία έχει προσδιοριστεί να συζητηθεί στη δικάσιμο της 21.04.2037. Η μισθώτρια εξόφλησε το σύνολο του ποσού της διαταγής πλέον τόκων και εξόδων. Η έκβαση των παραπάνω υποθέσεων πιθανολογείται θετική.

Δ. Κατόπιν πλειοδοσίας της σε πλειστηριασμούς, η Εταιρεία είχε αποκτήσει τρία ακίνητα (αγροτεμάχια) στη θέση Λεύκη Ελαφονήσου Λακωνίας αντί τιμήματος 390.000€. Μετά από ανακοπή του καθού η εκτέλεση ακυρώθηκαν τελεσίδικα οι πλειστηριασμοί και τα ακίνητα επανήλθαν στην κυριότητά του. Η Εταιρεία εισέπραξε το εκ 390.000 € κεφάλαιο του πλειστηριάσματος που είχε καταβάλει. Στη συνέχεια, κατόπιν αιτήσεως της Εταιρείας εκδόθηκε η με αρ. 127/2024 διαταγή πληρωμής του Δικαστού του Μονομελούς Πρωτοδικείου Λακωνίας, Π.Ε. Μολάων, με την οποία ο καθού υποχρεώθηκε να καταβάλει ποσό 37.001,12 € για τόκους του κεφαλαίου των 390.000 €. Κατ' αυτής ο καθού η διαταγή πληρωμής άσκησε ανακοπή, η οποία συζητήθηκε και αναμένεται η έκδοση απόφασης, που πιθανολογείται θετική.

Ε. Με τη με αριθμό 4433/2022 περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης της συμβ/φου Πατρών Βασιλικής Παπαγεωργίου, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Κτηματολογικού Γραφείου / Υποκαταστήματος Δυτικής Ελλάδας, η Εταιρεία απέκτησε μέσω πλειστηριασμού ένα ακίνητο (οικόπεδο με ξενοδοχείο) που βρίσκεται στον οικισμό Αραχωβίτικων, Ρίου Πατρών αντί ποσού 1.800.000 €. Ο καθ' ου η εκτέλεση άσκησε ανακοπή με αίτημα την ακύρωση του πλειστηριασμού, η οποία απορρίφθηκε από το Μονομελές Πρωτοδικείου Πατρών με τη με αρ. 642/2024 απόφασή του. Στη συνέχεια ασκήθηκε έφεση, η οποία ομοίως απορρίφθηκε από το Μονομελές Εφετείο Πατρών με τη με αρ. 414/2025 απόφασή του. Ο ίδιος ως άνω πλειστηριασμός του ακινήτου στα Αραχωβίτικα Ρίου Πατρών προσβλήθηκε με ανακοπή και από τρίτον ενδιαφερόμενο πλειοδότη ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πατρών, το οποίο απέρριψε αυτή με τη με αρ. 641/2024 απόφασή του. Κατ' αυτής ασκήθηκε έφεση, η οποία επίσης απορρίφθηκε με τη με αριθμό με αρ. 14/2026 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Πατρών. Ως εκ τούτου, απορρίφθηκαν τελεσίδικα όλες οι εκκρεμείς ανακοπές και επικυρώθηκε ο πλειστηριασμός μέσω του οποίου απέκτησε η Εταιρεία το εν λόγω ακίνητο.

ΣΤ. Συνιδιοκτήτρια ακινήτου της εταιρείας άσκησε αγωγή με την οποία ζητά να υποχρεωθεί η Εταιρεία να της καταβάλει το ποσό των 95.563,20 € ως αποζημίωση χρήσης για το όφελος που αποκόμισε από την αποκλειστική χρήση κοινού τμήματος του ακινήτου αυτού, πλέον νομίμων τόκων. Επί της αγωγής κατατέθηκαν προτάσεις από αμφότερα τα μέρη και αναμένεται ο προσδιορισμός δικασίμου.

Ζ. Υπέρ της Εταιρείας και σε βάρος μισθώτριας του ακινήτου της Αρτέμιδος 26, Μεταμόρφωση, εκδόθηκε η με αρ. 603/2026 διαταγή πληρωμής μισθωμάτων ποσού 31.733,26 €. Η μισθώτρια έχει στο μεταξύ παραδώσει το μίσθιο και εκκρεμεί η είσπραξη των μισθωμάτων.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις που αφορούν διοικητικά πρόστιμα, πράξεις επιβολής φόρων, εισφορών, τελών κατά της Εταιρείας

Α. Εκκρεμεί προσφυγή της Εταιρείας, με την ιδιότητα της ως αναγκαστικής διαδόχου της Εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Κηφισιάς για ακύρωση βεβαιώσεων του άνω Δήμου φόρου ηλεκτροδοτούμενων χώρων συνολικού ύψους 3.431,95 € και τελών καθαριότητας και φωτισμού συνολικού ύψους 44.090,66 € επί ασκεπούς χώρου ακινήτου στην Κηφισιά. Η είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχει ανασταλεί δικαστικά σε ποσοστό 60% δυνάμει σχετικής



δικαστικής απόφασης. Επί των εκκρεμών προσφυγών εκδόθηκαν αποφάσεις, με τις οποίες έγιναν δεκτές οι άνω προσφυγές μας και ασκήθηκαν εφέσεις από το Δήμο, οι οποίες απορρίφθηκαν. Εκτιμάται ότι θα υπάρξει θετική έκβαση των υποθέσεων λόγω του νόμου και ουσία βασίμου των ένδικων βοηθημάτων.

Β. Έχουν ασκηθεί επίσης και εκκρεμούν προσφυγές της Εταιρείας, με την ιδιότητα της ως διαδόχου της Εταιρείας MAXI ABEE, κατά του ΙΚΑ-ΕΤΑΜ ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση αποφάσεων των Τοπικών Διοικητικών Επιτροπών ΙΚΑ Πατησίων και Κηφισιάς, με τις οποίες απορρίφθηκαν ενστάσεις κατά Πράξεων Επιβολής Εισφορών συνολικά ποσού 89.530,31 € και πρόσθετης επιβάρυνσης 22.963,48 €.

Γ. Εκκρεμεί προσφυγή της Εταιρείας κατά του Δήμου Κηφισιάς ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων για ακύρωση βεβαίωσης δημοτικών τελών ποσού 3.638,16 € από διαφορά που προέκυψε στα τ.μ. ακινήτου, ως και προσφυγές της Εταιρείας κατά του ίδιου Δήμου για ακύρωση βεβαιώσεων δημοτικών τελών και δημοτικού φόρου συνολικού ποσού 39.974,71 € για ακίνητο στην Κηφισιά εκτός σχεδίου πόλης. Πιθανολογείται θετική εξέλιξη των υποθέσεων λόγω του μη σύννομου των πράξεων της επιβολής δημοτικών τελών και δημοτικού φόρου σε σχέση με το υπό κρίση ακίνητο.

Δ. Εκκρεμεί προσφυγή της Εταιρείας, με την ιδιότητά της ως αναγκαστικής διαδόχου της εταιρείας MAXI ABEE, ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά του Δήμου Αλίμου για ακύρωση βεβαιώσεων τελών καθαριότητας και δημοτικού φόρου, που επιβλήθηκαν αναδρομικά για τα έτη 2007-2013 συνολικού ύψους 18.580,87 ευρώ. Οι ταμειακές βεβαιώσεις για την είσπραξη των φερόμενων οφειλών έχουν ακυρωθεί δικαστικά. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική λόγω παραγραφής του δικαιώματος του αντιδίκου και μη σύννομης επιβολής των τελών αναδρομικά.

Ε Εκκρεμεί αγωγή του Νομικού Προσώπου με την επωνυμία «ΕΝΙΑΙΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΕΠΙΚΟΥΡΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΘΑΛΨΕΩΣ» κατά της Εταιρείας για καταβολή ποσού 182.842,59 € από φερόμενη οφειλή από αγγελιόσημο της δικαιοπαρόχου της Εταιρείας MAXI ABEE. Συζητήθηκε η υπόθεση την 01.04.2026 και αναμένεται η έκδοση της απόφασης. Υπάρχει πιθανότητα θετικής έκβασης της υπόθεσης λόγω αοριστίας της αγωγής και παραγραφής του δικαιώματος άσκησης της.

Λοιπές υποθέσεις

Σε βάρος της Εταιρείας και με την ιδιότητά της ως διαδόχου της MAXI ABEE (COCO-MAT) είχε ασκηθεί αγωγή για αξιώσεις αποζημίωσης απορρέουσες από τη μεταξύ τους σύμβαση δικαιόχρησης, ποσού 288.445,07 €. Η αγωγή απορρίφθηκε τελεσιδίκως από το Εφετείο Αθηνών. Κατά της απόφασης του Εφετείου, ο αντιδίκος της Εταιρείας άσκησε αίτηση αναίρεσης ενώπιον του Αρείου Πάγου, η οποία προσδιορίστηκε για την δικάσιμο της 26.10.2026. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική για την Εταιρεία.

Σημ. 32 Μεταγενέστερα γεγονότα

Την 2^α Σεπτεμβρίου 2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού με το «Ίδρυμα Χατζηκώνστα Εκπαιδευτικής Μέρμινας Νέων ΝΠΙΔ» για τη μίσθωση του ακινήτου επί της οδού Κόσσου 8, στην Αθήνα, για περίοδο 12 ετών. Τα συνολικά τ.μ. του οικοπέδου ανέρχονται σε 605τ.μ., με το κτίριο που βρίσκεται σε αυτό να είναι 333τ.μ.. Η Εταιρεία εξετάζει τη βέλτιστη αξιοποίηση του ακινήτου.

Την 14^η Σεπτεμβρίου 2026, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση Ομολογιακού Δανείου με την Aegean Baltic Bank, για την εκταμίευση ποσού € 4.000.000, διαιρούμενο σε 4.000.000 ομολογίες, ονομαστικής αξίας € 1. Η διάρκεια του Ομολογιακού Δανείου θα είναι δετής και επρόκειτο να χρηματοδοτήσει τις ανάγκες της Εταιρείας για την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος. Από την 15^η



Σεπτεμβρίου, η Εταιρεία έχει τοποθετήσει το εν θέματι ποσό σε προθεσμιακή κατάθεση, διάρκειας 1 μηνός, από την οποία αποκομίζει τόκους.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

Κηφισιά, 30 Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Αικατερίνη - Ουρανία Μουτζουρέλλη

Πρόεδρος

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομική Διευθύντρια

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

ΑΡ.Μ.Ο.Ε. 0147808 Α' ΤΑΞΗΣ