



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Απρίλιος 2026



Πίνακας Περιεχομένων

A. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4
B. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	5
B.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου	5
B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση	10
B.3 Σημαντικοί Κίνδυνοι.....	17
B.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	22
B.5 Μη Χρηματοοικονομική πληροφόρηση.....	24
B.6 Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	27
B.7 Μεταχείριση των ιδίων μετοχών	30
B.8 Πληροφορίες έκθεσης διαχείρισης.....	31
B.9 Πληροφοριακά στοιχεία Οδηγίας 2004/25/ΕΚ.....	32
B.10 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	33
Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	77
Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.....	85
Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	85
Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων	86
Δ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	87
Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών	89
Δ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	90
Σημ. 1. Γενικές Πληροφορίες.....	90
Σημ. 2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....	90
Σημ. 3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών ...	106
Σημ. 4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	107
Σημ. 5. Τομείς Δραστηριότητας.....	115
Σημ. 6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	122
Σημ. 7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	124
Σημ. 8. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	125



Σημ. 9.	Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες	132
Σημ. 10.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	133
Σημ. 11.	Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	133
Σημ. 12.	Λοιπές απαιτήσεις.....	135
Σημ. 13.	Αποθέματα ακινήτων	137
Σημ. 14.	Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	137
Σημ. 15.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	138
Σημ. 16.	Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικά Υπέρ το άρτιο	138
Σημ. 17.	Αποθεματικά	139
Σημ. 18.	Δανειακές υποχρεώσεις	139
Σημ. 19.	Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	141
Σημ. 20.	Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	142
Σημ. 21.	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	143
Σημ. 22.	Προμηθευτές, τρέχουσες φορολογικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	143
Σημ. 23.	Κύκλος εργασιών	145
Σημ. 24.	Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	145
Σημ. 25.	Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	146
Σημ. 26.	Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	146
Σημ. 27.	Λοιπά έσοδα.....	147
Σημ. 28.	Λοιπά έξοδα	147
Σημ. 29.	Χρηματοοικονομικά έσοδα/έξοδα.....	148
Σημ. 30.	Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	149
Σημ. 31.	Κέρδη ανά Μετοχή	149
Σημ. 32.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	149
Σημ. 33.	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	152
Σημ. 34.	Μεταγενέστερα γεγονότα	157



Α. Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 3556/2007)

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε, οι Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν 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 τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε εξ όσων γνωρίζουμε ότι η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης 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 των παραγράφων 6 έως 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Κηφισιά, 08 Απριλίου 2026

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Ευαγγελία Παλιάρη

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος



Β. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2025 (περίοδος από 01.01.2025 έως 31.12.2025). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Β.1 Χρηματοοικονομική Κατάσταση του Ομίλου

Δομή του Ομίλου

Η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ είναι εισηγμένη εταιρεία στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών από τις 14 Ιουνίου 2022. Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, και γενικά η διενέργεια επενδύσεων, σύμφωνα με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ.

Στον Όμιλο περιλαμβάνεται η Εταιρεία και οι θυγατρικές της ως ακολούθως:

Εταιρείες Ομίλου	Άμεσο & Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος Ενοποίησης
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ	100%	Μητρική Εταιρεία
PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	100%	Θυγατρική Εταιρεία
CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε.	100%	Θυγατρική Εταιρεία
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. ΑΕ	100%	Θυγατρική Εταιρεία
ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝ. ΑΕ	100%	Θυγατρική Εταιρεία

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων περιλάμβανε 39 ακίνητα, συνολικής εύλογης αξίας € 108.609.600, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας Solum Property Solutions (Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ). Αναλυτικότερα, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας και των θυγατρικών της αποτελείται από 39 ακίνητα, εκ των οποίων τα 21 είναι εκμισθωμένα και 11 είναι οικόπεδα/αγροτεμάχια.

Εντός της χρήσης 2025, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις διαδικασίες πώλησης του ακινήτου της επί των οδών Φαλήρου 22-22B και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα, καθώς και του ακινήτου της επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B στη Θεσσαλονίκη (Αναλυτικότερη πληροφόρηση στην ενότητα «Σημαντικά γεγονότα»), με αποτέλεσμα κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 η αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της να είναι μειωμένη κατά € 9.053.600 ή 7,69% σε σχέση με την αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024.



Μη λαμβανομένων υπόψιν των αξιών των δύο αυτών ακινήτων, η αξία του χαρτοφυλακίου αυξήθηκε κατά € 5.332.400 ή 5,16%. Να σημειωθεί ότι η αξία χαρτοφυλακίου είναι απομειωμένη κατά περίπου € 25 εκατ. εξαιτίας των εξελίξεων που αφορούν το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην συνέχεια.

Διαθέσιμα – Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα την 31.12.2025, ανήλθαν σε € 14.649.564, έναντι € 1.633.700 την 31.12.2024. Οι δανειακές υποχρεώσεις προς τράπεζες την 31.12.2025 ήταν μηδενικές, έναντι € 5.336.888 την 31.12.2024. Εντός της χρήσης του 2025, ο Όμιλος εξάλειψε πλήρως τον δανεισμό του, ολοκληρώνοντας την αποπληρωμή όλων των δανειακών του υποχρεώσεων.

Κατά την 31.12.2025 ο Όμιλος είχε υποχρεώσεις από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού € 3.791.765 έναντι € 3.616.657 της 31.12.2024, λόγω της σύναψης συμφωνητικών μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ακινήτων, στην οδό Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη και στην οδό Μαυρομματαίων 17, στην Αθήνα.

Κύκλος εργασιών

Για την εξεταζόμενη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 10.900.441 έναντι 14.639.283 για την αντίστοιχη περίοδο του 2024, παρουσιάζοντας μείωση € 3.738.842 ή 25,5%. Αναλυτικότερα, τη χρήση 2025 τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε € 6.135.497 έναντι € 6.230.896 τη χρήση 2024, σημειώνοντας μια ελαφριά πτώση κατά € 95.399 ή 1,5%. Η μείωση αυτή οφείλεται στην τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης το 2024 με την εταιρεία «Hotel Cluster A.E.», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 στην Αθήνα.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 4.764.944 έναντι € 8.400.056 τη χρήση 2024, όπως προέκυψαν από τη σταδιακή αναγνώριση εσόδου βάσει συμβατικής υποχρέωσης, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15.

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

Κατά το 2025 σημειώθηκε κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων στην εύλογη τους αξία κατά € 4.646.761 έναντι ποσού € 2.583.208 κατά την προηγούμενη χρήση. Η αξία του χαρτοφυλακίου επηρεάστηκε κυρίως από τις δικαστικές εξελίξεις που αφορούν το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, και την επίδραση αυτών στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στην συνέχεια.

Λειτουργικά κέρδη/ζημίες

Τα λειτουργικά κέρδη για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε € 14.249.636 έναντι € 10.079.767 τη συγκριτική περίοδο, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 4.169.869. Η μεταβολή αυτή οφείλεται κυρίως στο κέρδος που προέκυψε α) από την πώληση των μετοχών της 100% θυγατρικής της εταιρείας «Φ REAL ESTATE MON. A.E.» και β) από την πώληση του ακινήτου της επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B στη Θεσσαλονίκη. Επιπρόσθετα, τη χρήση 2025 τα αποτελέσματα του Ομίλου επιβαρύνθηκαν με ποσό € 1.045.048 λόγω της νέας ρύθμισης του προστίμου για το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα.

Τα λειτουργικά κέρδη, μη συμπεριλαμβανομένων του καθαρού κέρδους/ (ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, του καθαρού κέρδους / (ζημίας) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, των εσόδων



από την ολοκλήρωση της πώλησης του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα, αλλά και του κόστους του ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων", του κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων, του κέρδους από πώληση θυγατρικής και των λοιπών εσόδων / (εξόδων), ανήλθαν το 2025 σε ποσό € 4.638.514 έναντι € 5.241.336 το 2024, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 602.822 ή 11,5%.

Κέρδη/ζημιές προ φόρων

Τα κέρδη προ φόρων για το 2025 ανήλθαν σε € 13.846.031 έναντι € 9.653.135 το 2024, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 4.192.896 (ήτοι 43,4 %).

Τα κέρδη προ φόρων, μη συμπεριλαμβανομένων του καθαρού κέρδους/ (ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, του καθαρού κέρδους / (ζημίας) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, των εσόδων από την ολοκλήρωση της πώλησης του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα, αλλά και του κόστους του ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων", του κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων, του κέρδους από πώληση θυγατρικής και των λοιπών εσόδων / (εξόδων), ανήλθαν το 2025 σε ποσό € 4.234.909 έναντι € 4.814.704 το 2024, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 579.795 ή 12%

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος για το έτος 2025 ανήλθε σε € 443.657 έναντι € 597.764 το 2024. Η σημαντική αυτή μεταβολή οφείλεται στην σταδιακή μείωση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά το 2025, με βάση το οποίο φορολογούνται οι ΑΕΕΑΠ. Περισσότερα στοιχεία παρουσιάζονται στη σχετική σημείωση.

Κέρδη/Ζημιές μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 13.402.374 έναντι € 9.055.371 το 2024, παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 4.347.003 (ήτοι 48%).

Τα κέρδη μετά από φόρους, μη συμπεριλαμβανομένων του καθαρού κέρδους/ (ζημίας) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, του καθαρού κέρδους / (ζημίας) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, των εσόδων από την ολοκλήρωση της πώλησης του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, στην Αθήνα, αλλά και του κόστους του ακινήτου το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι "Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων", του κέρδους από πώληση επενδυτικών ακινήτων, του κέρδους από πώληση θυγατρικής και των λοιπών εσόδων / (εξόδων), ανήλθαν το 2025 σε ποσό € 3.791.252 έναντι € 4.216.940 το 2024, παρουσιάζοντας μείωση κατά € 425.688 ή 10,1%.

**Βασικοί Δείκτες**

Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η Διοίκηση μετρά και παρακολουθεί την απόδοση σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ και οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Οι δείκτες αυτοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες σε επίπεδο Ομίλου:

	Μέθοδος υπολογισμού	31/12/2025	31/12/2024
Δείκτες Απόδοσης			
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	Λειτουργικά έσοδα/ Κύκλος εργασιών	1,31	0,69
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):			
Κέρδη μετά από φόρους		13.402.374	9.055.371
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		2.420	1.619
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		-25.937	-1.965.045
Λοιπά έσοδα:		-728.908	-118.245
Έσοδα από πώληση ακινήτου (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών»):		-4.764.944	-8.400.056
Λοιπά έξοδα:		3.217.683	2.156.528
Κόστος ακινήτου που πουλήθηκε (περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων»):		2.250.232	4.396.727
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-4.646.761	-2.583.208
(Μείον): Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-55.000	0
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		262.228	-291.797
(Μείον): Κέρδος από πώληση θυγατρικής		-5.148.071	0
Σύνολο:		3.791.252	4.216.940
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	Ίδια Κεφάλαια/ Σύνολο Μετοχών	3,00	2,76
EBITDA			
Προσαρμοσμένο EBITDA:			
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		14.249.636	10.079.767
Μείον: Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-4.646.761	-2.583.208



	Μέθοδος υπολογισμού	31/12/2025	31/12/2024
Δείκτες Απόδοσης			
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		262.228	-291.797
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		2.420	1.619
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		-25.937	-1.965.045
Λοιπά έσοδα:		-728.908	-118.245
Έσοδα από πώληση ακινήτου (περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος εργασιών»):		-4.764.944	-8.400.056
Λοιπά έξοδα:		3.217.683	2.156.528
Κόστος ακινήτου που πουλήθηκε (περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων»):		2.250.232	4.396.727
(Μείον): Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-55.000	0
(Μείον): Κέρδος από πώληση θυγατρικής		-5.148.071	0
Σύνολο:		4.638.514	5.241.336
Δείκτες Ρευστότητας			
Γενική Ρευστότητα	Κυκλοφορούν Ενεργητικό/ Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2,26	0,97
Δείκτες Μόχλευσης			
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	Συνολικές Υποχρεώσεις/ Σύνολο Ενεργητικού	12,49%	18,22%
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις/ Επενδύσεις σε Ακίνητα	0,00%	4,18%

Από τους παραπάνω αριθμοδείκτες, προκύπτει σημαντική αύξηση του Συντελεστή Λειτουργικών Κερδών (1,31 από 0,69), η οποία οφείλεται κυρίως στο καθαρό κέρδος από την πώληση των μετοχών της 100% θυγατρικής της εταιρείας «Φ REAL ESTATE MON. Α.Ε.» εντός της χρήσης 2025 ποσού € 5.148.071 αλλά και στο κέρδος που προέκυψε από την πώληση του ακινήτου της επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B στη Θεσσαλονίκη ποσού € 55.000.

Τα κεφάλαια από τις λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) το 2025 ανήλθαν σε € 3.791.252 έναντι € 4.216.940 το 2024 (μείωση 10%).

Η εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV) σημείωσε αύξηση το 2025 (3,00) σε σχέση με το 2024 (2,76).

Το προσαρμοσμένο EBITDA για το 2025 ήταν € 4.638.514 έναντι € 5.241.336 το 2024, μειωμένο κατά € 602.822 (11,50%). Ο Δείκτης Γενικής Ρευστότητας παρουσιάζεται αυξημένος το 2025 (2,26) έναντι του 2024 (0,97), Η μεταβολή αυτή οφείλεται κυρίως στην εξόφληση όλων των δανειακών υποχρεώσεων, στη μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου λόγω της αναγνώρισης εσόδου εντός της χρήσης 2025 που αφορά την ολοκλήρωση της πώλησης του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14 στην Αθήνα, αλλά και λόγω της σημαντικής αύξησης των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου



λόγω της πώλησης των μετοχών της 100% θυγατρικής της εταιρείας «Φ REAL ESTATE MON. Α.Ε.» τον Οκτώβριο του ίδιου έτους. Αναφορικά με τις υποχρεώσεις ως προς το σύνολο του Ενεργητικού, αυτές εμφανίζονται μειωμένες συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση. Συγκεκριμένα, μειώθηκαν σε 12,49% το 2025 έναντι 18,22% το 2024. Τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος είχε και υποχρεώσεις από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού € 3.791.765, λόγω της σύναψης συμφωνητικών μακροχρόνιας μίσθωσης δύο ακινήτων, στην οδό Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη και στην οδό Μαυρομματαίων 17, στην Αθήνα (0).

Τέλος, οι δανειακές υποχρεώσεις (LTV) για το 2025 εμφανίζονται μηδενικές έναντι 4,18% το 2024, λόγω της ολοσχερούς εξόφλησης των δανειακών συμβάσεων του Ομίλου εντός της χρήσης. Ο όρος "δανειακές υποχρεώσεις" αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (Σημ. 18).

B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση

Οικονομικό Περιβάλλον

Κατά τη χρήση 2025, η ελληνική οικονομία διατήρησε τον θετικό ρυθμό ανάπτυξης, παρά τη συνεχιζόμενη αβεβαιότητα στο διεθνές μακροοικονομικό περιβάλλον. Το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά περίπου 2,1%, υπερβαίνοντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, το οποίο υποστηρίχθηκε κυρίως από την ιδιωτική κατανάλωση, τις επενδύσεις και την ανθεκτικότητα του τουριστικού τομέα.

Ο πληθωρισμός παρουσίασε περαιτέρω τάσεις αποκλιμάκωσης εντός του 2025, προσεγγίζοντας σταδιακά τον στόχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) στο 2%, ως αποτέλεσμα της εφαρμοζόμενης νομισματικής της πολιτικής. Η ΕΚΤ προχώρησε σε σταδιακή προσαρμογή των επιτοκίων, με σκοπό τη διασφάλιση της σταθερότητας των τιμών, ενώ η εξέλιξη του πληθωρισμού εξακολουθεί να επηρεάζεται από εξωγενείς παράγοντες, όπως οι γεωπολιτικές εξελίξεις και το ενεργειακό κόστος.

Στην ελληνική αγορά ακινήτων, το επενδυτικό ενδιαφέρον παρέμεινε έντονο, με ιδιαίτερη έμφαση να δίνεται σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και ενεργειακής αποδοτικότητας. Οι αξίες των ακινήτων συνέχισαν την ανοδική τους πορεία, αντανακλώντας τις συνθήκες προσφοράς και ζήτησης. Ο τομέας των τουριστικών και ξενοδοχειακών ακινήτων, στον οποίο κλίνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, διατήρησε τη δυναμική του, υποστηριζόμενος από τη συνεχιζόμενη ισχυρή ζήτηση. Στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων, η ζήτηση παρέμεινε ανθεκτική, ιδιαίτερα για ακίνητα σε προνομιακές τοποθεσίες και για σύγχρονες εγκαταστάσεις που πληρούν κριτήρια βιώσιμης ανάπτυξης (ESG). Η περιορισμένη διαθεσιμότητα ποιοτικών ακινήτων εξακολούθησε να στηρίζει τόσο τις μισθωτικές αξίες όσο και τις αποδόσεις αυτών.

Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζα της Ελλάδος, οι αποδόσεις των επαγγελματικών ακινήτων κατά τη διάρκεια της χρήσης παρέμειναν σε σχετικά σταθερά επίπεδα, με περιορισμένες διακυμάνσεις ανά κατηγορία ακινήτων και γεωγραφική περιοχή.

Συνολικά, οι προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων εκτιμάται ότι παραμένουν θετικές, υπό την επιφύλαξη των εξελίξεων στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον.

Επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

Στο πλαίσιο των ανωτέρω συνθηκών, η Εταιρεία ρύθμισε κατά τέτοιο τρόπο την στρατηγική της ώστε να μην επηρεαστεί αρνητικά από τους διάφορους εξωτερικούς παράγοντες, αλλά αντ' αυτού φρόντισε να εγγραφεί την βελτίωση των οικονομικών της αποτελεσμάτων μέσω της λήψης στρατηγικών αποφάσεων.



Ο Όμιλος δίνει προσοχή στην σημαντική έκθεση που έχει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στον τουριστικό και ξενοδοχειακό κλάδο. Για τις μισθωτικές του συμβάσεις, οι οποίες εγγυόνται τη ρευστότητα του Ομίλου, περιλαμβάνουν ρήτρες αναπροσαρμογής συνδεδεμένες με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.), γεγονός που επιτρέπει τη μερική αντιστάθμιση των επιπτώσεων του πληθωρισμού και τη διατήρηση των εσόδων από μισθώματα σε πραγματικούς όρους. Η δομή αυτή συμβάλλει στη δημιουργία σταθερών και επαναλαμβανόμενων ταμειακών ροών.

Παράλληλα, η σταδιακή αποκλιμάκωση των επιτοκίων εντός της χρήσης είχε θετική επίδραση στο χρηματοοικονομικό κόστος του Ομίλου, ιδίως σε σχέση με τις δανειακές του υποχρεώσεις, συμβάλλοντας στη βελτίωση των ταμειακών ροών. Αν και αξίζει να σημειωθεί ότι στο τελευταίο τρίμηνο του 2025, η Εταιρεία προέβη σε εξόφληση του Ομολογιακού Δανείου, που αποτελούσε και την μοναδική πηγή χρηματοδότησής του. Πλέον, ο Όμιλος διαθέτει μηδενικό δανεισμό και οι όποιες επενδύσεις αναπτύσσει χρηματοδοτούνται από τα ίδια του Κεφάλαια.

Απεναντίας, η Εταιρεία και οι επενδύσεις που υλοποιεί επηρεάζονται σημαντικά από το υψηλό κατασκευαστικό κόστος το οποίο αποδίδεται κυρίως στις διακυμάνσεις των τιμών των πρώτων υλών, του ενεργειακού κόστους και του κόστους εργασίας. Οι εν λόγω παράγοντες ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά το κόστος ανάπτυξης και τις αναμενόμενες αποδόσεις των επενδυτικών έργων.

Η Διοίκηση αξιολογεί σε συνεχή βάση τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον, προκειμένου να προσαρμόζει τη στρατηγική του Ομίλου και να διασφαλίζει τη βιωσιμότητα και την ανάπτυξή του.

Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση

Εταιρικά γεγονότα

Εντός της εξεταζόμενης χρήσης δημοσιεύθηκε και τέθηκε σε εφαρμογή το νέο θεσμικό πλαίσιο των ΑΕΕΑΠ (Άρθρα 40 – 60 Ν.5193 που δημοσιεύθηκε με το ΦΕΚ 56Α/11-04-2025) με το οποίο καταργήθηκε ο Ν.2778/1999 που ίσχυε για τις εταιρείες αυτές. Το καινούριο θεσμικό πλαίσιο ευθυγράμμισε τις ελληνικές ΑΕΕΑΠ με τα ευρωπαϊκά πρότυπα REITs, στοχεύοντας σε μεγαλύτερη διαφάνεια, σταθερότητα και διεύρυνση του επενδυτικού τους αποτυπώματος. Η Εταιρεία συμμορφώθηκε άμεσα με το νέο θεσμικό πλαίσιο.

Με την με αρ. 3/1064/3.10.2025 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς έγινε μερική ανάκληση της άδειας λειτουργίας της Εταιρείας ως οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ) με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4209/2013. Εν συνεχεία στις 15.10.2025 ολοκληρώθηκε η καταχώρηση στο ΓΕΜΗ του νέου Καταστατικού της Εταιρείας που εναρμονίστηκε με το νέο θεσμικό πλαίσιο. Η Εταιρεία προέβη επίσης σε κατάργηση της Επιτροπής Επενδύσεων.

Στις 31 Οκτωβρίου 2025, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση των μετοχών της θυγατρικής της Εταιρείας «Φ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στην εταιρεία «LR ATHENS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», έναντι συνολικού τιμήματος € 18.897.761. Πριν την πώληση της θυγατρικής, η μητρική εταιρεία είχε εισφέρει το ακίνητο ιδιοκτησίας της που βρίσκεται στην Αθήνα και επί των οδών Φαλήρου 22-22Β και Δημητράκοπούλου 21-25, ήτοι ένα οικόπεδο στο οποίο ανακατασκευάζονταν το υφιστάμενο διατηρητέο κτίσμα σε ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων σύμφωνα με τη με αρ. 704106/2-6-2023 οικοδομική άδεια της ΥΔΟΜ Αθηνών.



Στις 31 Οκτωβρίου 2025, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με το Ομολογιακό Δάνειο που είχε λάβει το 2024. Η Εταιρεία είχε λάβει την πρώτη σειρά ομολογιών, συνολικού ποσού € 5.336.888. Πλέον, ο δανεισμός της Εταιρείας είναι μηδενικός.

Ακίνητα & Επενδύσεις

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία προέβη στις ακόλουθες επενδύσεις:

- Την 1η Ιουλίου 2025, η θυγατρική «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» προέβη στην υπογραφή συμβολαίου αγοράς τριών ακινήτων, και ειδικότερα δύο οικοπέδων και ενός γεωτεμαχίου, συνολικής εκτάσεως 3.240 τ.μ., τα οποία βρίσκονται στον οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασιάς, έναντι συνολικού τιμήματος € 120.000. Στις 13 Δεκεμβρίου 2025, η «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» μεταβίβασε το ως άνω γεωτεμάχιο σε έτερη 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ με την επωνυμία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝ. Α.Ε.».
- Στις 16 Οκτωβρίου 2025, η Εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο πώλησης του ακινήτου της (ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο) επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B στη Θεσσαλονίκη, αντί τιμήματος € 950.000. Το ακίνητο είχε αποκτηθεί από την Εταιρεία το 2023.
- Στις 26 Νοεμβρίου 2025, η Εταιρεία συμμετείχε σε πλειστηριασμό ακινήτου επί της οδού Αλεξάνδρου Παπαναστασίου αρ. 125B στην περιοχή Καστέλλα του Πειραιά. Η Εταιρεία υπερθεμάτισε στον πλειστηριασμό και έλαβε την πλήρη κυριότητα του ακινήτου, έναντι συνολικού τιμήματος € 835.000. Πρόκειται για διατηρητέο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 614 τ.μ. Το ακίνητο εντάσσεται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, δίνοντας έμφαση στη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Η ολοκλήρωση της μεταβίβασης και ένταξης του ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αναμένεται εντός του 2026.
- Στις 10 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία συμμετείχε σε πλειστηριασμό ακινήτου επί της οδού Ιωάννου Δροσοπούλου 88 στην περιοχή της Κυψέλης στην Αθήνα. Η Εταιρεία υπερθεμάτισε στον πλειστηριασμό και έλαβε την πλήρη κυριότητα του ακινήτου, έναντι συνολικού τιμήματος € 256.000. Πρόκειται για διατηρητέο κτίριο, συνολικής επιφάνειας 1.300 τ.μ. Η ολοκλήρωση της μεταβίβασης και ένταξης του ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αναμένεται εντός του 2026.
- Στις 22 Δεκεμβρίου 2025, η θυγατρική «PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ ΑΕ» προέβη σε παράδοση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14 στην Αθήνα, κατόπιν ολοκλήρωσης των προβλεπόμενων εργασιών.

Επιπλέον, σχετικά με τις επενδύσεις και τα έργα που έχει ο Όμιλος σε εξέλιξη:

- Στις 28 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 1322699 οικοδομική άδεια για την αποκατάσταση του ιδιόκτητου διατηρητέου κτιρίου επί της Ασκληπιού 96, στην Αθήνα, για την προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος, τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις και την ενίσχυση του φέροντος οργανισμού του. Η μελέτη διατηρεί τη βασική εσωτερική δομή του διατηρητέου, καθώς και τη μορφολογία και τα στοιχεία της όψης του. Στο ακίνητο πρόκειται να δημιουργηθούν διαμερίσματα διαφόρων μεγεθών, συνολικής δόμησης 584 τ.μ.. Οι εργασίες στο εν λόγω ακίνητο έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2027.



- Στις 25 Σεπτεμβρίου 2025, η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 1602715 οικοδομική άδεια για την ανέγερση δύο (2) νέων κτιρίων κατοικιών, συνολικής δόμησης 2.078 τ.μ., στο πλαίσιο ανοικοδόμησης σύνθετης τουριστικής μονάδας στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασιάς. Οι εργασίες έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2027.
- Στις 13 Νοεμβρίου 2025, η Εταιρεία έλαβε την με αριθμό 1668625 οικοδομική άδεια για την επισκευή και στατική ενίσχυση του ακινήτου επί της οδού Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα. Πρόκειται για επταώροφη οικοδομή, συνολικής δόμησης 2.662 τ.μ.. Οι εργασίες έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2027.
- Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία ωρίμανσης των έργων της στα υπόλοιπα ακίνητά της στην Κοντογιάννη 11, στην Λυκόβρυση, στην Φειδίου 8, στην Αθήνα, στο Ρίο, στην Πάτρα καθώς και στην Ζεύξιδος 8, Θεσσαλονίκη.

Εξειλίξεις αναφορικά με το ακίνητο Φαλήρου 5, Αθήνα

Εντός της χρήσης 2025, εκδόθηκαν δύο πρακτικά του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ που παρακολουθεί τη συμμόρφωση της Διοίκησης με την απόφαση της Ολομέλειας ΣτΕ 2102/2019. Με το υπ' αρ. 3/2025 πρακτικό παρασχέθηκε εξάμηνη προθεσμία στην Διοίκηση για την προώθηση του διαγωνισμού για την ανάθεση των μελετών κατεδάφισης. Με το υπ' αρ. 11/2025 πρακτικό επιβλήθηκε χρηματική κύρωση στη Διοίκηση λόγω καθυστέρησης στη συμμόρφωση με την απόφαση.

Προοπτικές για τη χρήση 2026

Ο κλάδος των ακινήτων εισέρχεται δυναμικά στο 2026 για να καταγράψει και φέτος σημαντικές επιδόσεις, παρά τις ενδείξεις που ελλοχεύουν για την σταδιακή του ωρίμανση. Αρωγός σε αυτές τις επιδόσεις είναι αφενός η σταθερή ανάπτυξη της οικονομίας, με τον ρυθμό ανάπτυξης της Ελλάδος να αναμένεται να κυμανθεί περίπου στο 2,1% για το 2026 σύμφωνα με τα δημοσιευμένα δεδομένα της Τράπεζας της Ελλάδος, και αφετέρου η αναμενόμενη αύξηση των επενδύσεων, η οποία ενισχύεται περαιτέρω χάριν της τραπεζικής χρηματοδότησης και της πρόσβασης των επενδυτών σε αυτή.

Ενισχυτικό παράγοντα στην ανάπτυξη του κλάδου αποτελεί και η προσέλκυση ξένων επενδύσεων, η αύξηση των εγχώριων εισοδημάτων και η μείωση της ανεργίας, με αποτέλεσμα να ενισχύουν τη ζήτηση για τις κατοικίες και να ωθούν ανοδικά τις αξίες αυτών. Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων αυξήθηκαν κατά περίπου 6,8% το πρώτο τρίμηνο του 2025, ενώ στα επαγγελματικά ακίνητα οι αυξήσεις διαμορφώθηκαν σε υψηλότερα επίπεδα το 2024, αντανakλώντας ισχυρή επενδυτική ζήτηση. Παράλληλα, οι κατοικίες σε παραθαλάσσιες και τουριστικές περιοχές συνεχίζουν να προσελκύουν ξένους επενδυτές, συμβάλλοντας στη διατήρηση της θετικής δυναμικής της αγοράς.

Αναφορικά με τον ξενοδοχειακό τομέα, στον οποίο υπάγεται ένα σημαντικό ποσοστό των ακινήτων του Ομίλου μας, τα συνολικά του έσοδα για το 2025 άγγιξαν περίπου τα 2 δισ. ευρώ, καταγράφοντας μία αύξηση 7,4% σε σύγκριση με το 2024. Σε αυτό συνέβαλλε και η 5% αύξηση που κατέγραψαν οι διεθνείς αεροπορικές αφίξεις έως τον Νοέμβριο του 2025, με την Αθήνα (8,9% αύξηση αφίξεων) και τη Θεσσαλονίκη (10,4% αύξηση αφίξεων) να είναι οι μεγαλύτεροι πόλοι έλξης των τουριστών. Από τα δημοσιευμένα στοιχεία ωστόσο μπορεί να παρατηρηθεί ότι πλέον η Αθήνα αποτελεί να μεν μία σταθερή επιλογή των τουριστών αλλά και μία ώριμη αγορά με συγκρατημένη ανάπτυξη. Η ζήτηση πλέον διευρύνεται και ενισχύονται και άλλοι περιφερειακοί προορισμοί.



Από την άλλη, θα πρέπει να εξεταστούν και οι κίνδυνοι που απειλούν τις δυνάμεις του κλάδου των ακινήτων, όπως είναι ο υψηλός πληθωρισμός, η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης αλλά και η περιορισμένη προσφορά σύγχρονων, ενεργειακά αποδοτικών ακινήτων, καθώς και η αργή ωρίμανση των νέων αναπτύξεων εξαιτίας της έλλειψης εξειδικευμένων εργατών σε συνδυασμό με το σταθερά υψηλό κόστος κατασκευής. Επίσης, αν και τα επιτόκια των χρηματοδοτήσεων έχουν μειωθεί σημαντικά, θα πρέπει να εξετάζονται περιοδικά αν διακινδυνεύουν τη ρευστότητα και την στρατηγική της Εταιρείας, ιδίως όταν οι χρηματοδοτήσεις λαμβάνονται για έργα με αυξημένο κατασκευαστικό κόστος ή και με μακρύ ορίζοντα υλοποίησης. Πέραν αυτών, οι γεωπολιτικές και διεθνείς εξελίξεις αναστέλλουν τη ζήτηση των ξένων επενδυτών εξαιτίας του κλίματος αβεβαιότητας.

Η Εταιρεία αξιολογεί διαρκώς τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες, καθώς και τις τάσεις του κλάδου ακινήτων, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίσει το επενδυτικό της σχέδιο καθώς και τη συνολική επιχειρηματική της στρατηγική. Κατά το 2026, η Εταιρεία επικεντρώνεται στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει σύμφωνα με το ετήσιο επενδυτικό της σχέδιο, με γνώμονα την περαιτέρω αξιοποίηση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της, και ειδικότερα στοχεύει στην ωρίμανση των υπό ανάπτυξη έργων της, την αδειοδότηση των νέων της επενδύσεων αλλά και την ολοκλήρωση των δύο ξενοδοχειακών έργων που αναπτύσσει στη Μονεμβασιά και στη Θεσσαλονίκη. Η Εταιρεία παραμένει εστιασμένη στην προάσπιση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους μετόχους, με στόχο τη βέλτιστη κατανομή των κεφαλαίων που είναι προς διάθεση.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Μεταγενέστερα δικαστικά γεγονότα αναφορικά με τα ακίνητα της Εταιρείας

Αναφορικά με το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 στην Αθήνα, μετά την περίοδο αναφοράς εκδόθηκαν οι ακόλουθες δικαστικές αποφάσεις επί των εκκρεμών υποθέσεων:

1. Με τη με αρ. 290/2026 απόφασή του, το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών απέρριψε την αίτηση της Εταιρείας (ΑΚ300/25) κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της αίτησής της προς τον Δήμο Αθηναίων για ανάκληση της από 30.11.2022 έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος ελέγχου κατασκευών του Δήμου Αθηναίων ως προς τα πρόστιμα, κρίνοντας ότι δεν συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας. Η απόφαση αυτή υπόκειται σε ένδικο μέσα.
2. Με τη με αρ. 1636/2026 απόφασή του, το Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών έκανε δεκτή την ανακοπή της Εταιρείας (ΑΚ1646/2023) και ακύρωσε τη με αρ. πρωτ. 7260/2023 ταμειακή βεβαίωση του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους € 4.059.203,86 και € 2.029.601,93 αντίστοιχα του Δήμου Αθηναίων. Κατ' αυτής ασκήθηκαν ένδικο μέσα από τον Δήμο Αθηναίων και Πράσινο Ταμείο, τα οποία πιθανολογούνται ότι θα απορριφθούν.
3. Τέλος, εκδόθηκε το υπ' αρ. 6/2026 πρακτικό του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας που διαπίστωσε καθυστέρηση στην διαδικασία του διαγωνισμού για την ανάθεση των μελετών κατεδάφισης εκ μέρους της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και επέβαλε χρηματική κύρωση σε βάρος της Διοίκησης.

Γίνεται μνεία ότι εξαλείφθηκε ολοσχερώς η προσημείωση υποθήκης, ποσού € 5.040.000, που είχε εγγραφεί υπέρ της Επενδυτικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. επί του ως άνω επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, ακινήτου.



Περαιτέρω, για το ακίνητο της Εταιρείας στα Αραχωβίτικα Ρίου, εκδόθηκε η με αρ. 14/2026 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Πατρών που απέρριψε την εκκρεμή έφεση κατά της πρωτόδικης 641/2024 απόφασης. Ως εκ τούτου, απορρίφθηκαν τελεσίδικα όλες οι εκκρεμείς ανακοπές και επικυρώθηκε ο πλειστηριασμός μέσω του οποίου απέκτησε η Εταιρεία το εν λόγω ακίνητο.

Ακόμη, επί της υπόθεσης Ζ σύμφωνα με την αρίθμηση στην σχετική Ενότητα (Σημ. 33) που αφορούν τα ακίνητα, εκδόθηκε η με αρ. 603/2026 διαταγή πληρωμής που επιδίκασε στην εταιρεία μισθώματα ύψους € 31.604,80. Στο μεταξύ, η καθής έχει παραδώσει το μίσθιο και εκκρεμεί η είσπραξη των μισθωμάτων.

Μεταγενέστερα λοιπά γεγονότα

Στις 29 Ιανουαρίου 2026, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την σύσταση της 100% θυγατρικής της Εταιρείας «Metro Patissia Real Estate Mon. A.E.». 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 19 Φεβρουαρίου 2026, η Εταιρεία συμμετείχε στην ολοκλήρωση της σύστασης της 70% θυγατρικής της Εταιρείας «Serena Vita Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία», η οποία συστάθηκε με εταιρικό κεφάλαιο € 3.000.000. Εταίρος είναι η «LT HOLDINGS & PROPERTIES MON. IKE, η οποία κατέχει το υπόλοιπο 30% του εταιρικού κεφαλαίου της θυγατρικής. Σκοπός της θυγατρικής είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων.

Στις 4 Μαρτίου 2026, η Εταιρεία συμμετείχε σε πλειστηριασμό ακινήτου επί της οδού Ερνέστου Εμπράρ 43 στη θέση «Ελληνορώσων» 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 οκταώροφου 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 2.088τ.μ. Οι εργασίες έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του έτους.

Περαιτέρω, κατά τον Ιανουάριο εξαλείφθηκε ολοσχερώς η προσημείωση υποθήκης, ποσού € 5.040.000 που είχε εγγραφεί υπέρ της Επενδυτικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. επί του ακινήτου της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α., πέραν όσων αναφέρονται στη Σημ. 34.

Υποκαταστήματα

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ» δεν διέθετε κάποιο υποκατάστημα.



Ίδιες Μετοχές

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2022 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η απόκτηση ιδίων μετοχών από την Εταιρεία σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και εξουσιοδοτήθηκε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο για την υλοποίησή της. Σύμφωνα με την σχετική απόφαση, το Δ.Σ. δικαιούται, μέσα στην προβλεπόμενη από το νόμο 24μηνη προθεσμία, να προβαίνει άμεσα ή έμμεσα σε αγορές ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, μέχρι ποσοστού 10% του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου. Η ανώτατη τιμή αγοράς των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ορίστηκε στα πέντε ευρώ (€ 5,00) ανά μετοχή και η κατώτατη τιμή αγοράς σε ένα ευρώ (€ 1,00) ανά μετοχή.

Περαιτέρω, με την από 12 Αυγούστου 2024 Τακτική Γενική Συνέλευση εγκρίθηκε η ανανέωση της έγκρισης και των όρων απόκτησης από την Εταιρεία για 24 μήνες από την παροχή άδειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, ιδίων μετοχών και έως κατ' ανώτατο όριο 4.320.000 ιδίων μετοχών, συμπεριλαμβανομένων στο ποσοστό αυτό των ιδίων μετοχών που έχει ήδη αποκτήσει η Εταιρεία και διατηρεί, με εύρος τιμών αγοράς που θα κυμαίνεται μεταξύ του ενός ευρώ (€ 1,00) ανά μετοχή (κατώτατο όριο) και των πέντε ευρώ (€ 5,00) ανά μετοχή (ανώτατο όριο) και με ημερομηνία λήξης του ως άνω Προγράμματος την 11η Αυγούστου 2026.

Ακολούθησε με την από 12.12.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας η ακύρωση επτακοσίων χιλιάδων (700.000) ιδίων μετοχών που είχε αποκτήσει η Εταιρεία στο πλαίσιο εγκεκριμένων προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών, με αντίστοιχη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4548/2018. Οι μετοχές αυτές που ακυρώθηκαν, αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,62% του μετοχικού κεφαλαίου και είχαν αποκτηθεί μεταξύ άλλων, κατά το διάστημα από 12.10.2022 έως 19.11.2024 στο πλαίσιο των προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών που εγκρίθηκαν από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις της 02.09.2022 και της 12.08.2024, με μέση τιμή αγοράς 2,8276€ ανά μετοχή. Ακολούθως της ως άνω μεταβολής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των 42.500.000 ευρώ, διαιρούμενο συνολικά σε 42.500.000 κοινές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστης.

Στις αρχές του 2025, η Εταιρεία έπαυσε την διαδικασία αγοράς ιδίων μετοχών. Ως αποτέλεσμα, κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία διέθετε 2.117.460 ίδιες μετοχές (4,98% του μετοχικού κεφαλαίου). Η αποτίμησή τους ανήλθε κατά την ημερομηνία αυτή σε 8.999.205. Για τις ίδιες μετοχές ισχύουν τα ακόλουθα, σύμφωνα με το άρθρο 50 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει:

α) Αναστέλλονται τα δικαιώματα παράστασης στη γενική συνέλευση και ψήφου. Οι μετοχές αυτές δεν υπολογίζονται για το σχηματισμό απαρτίας.

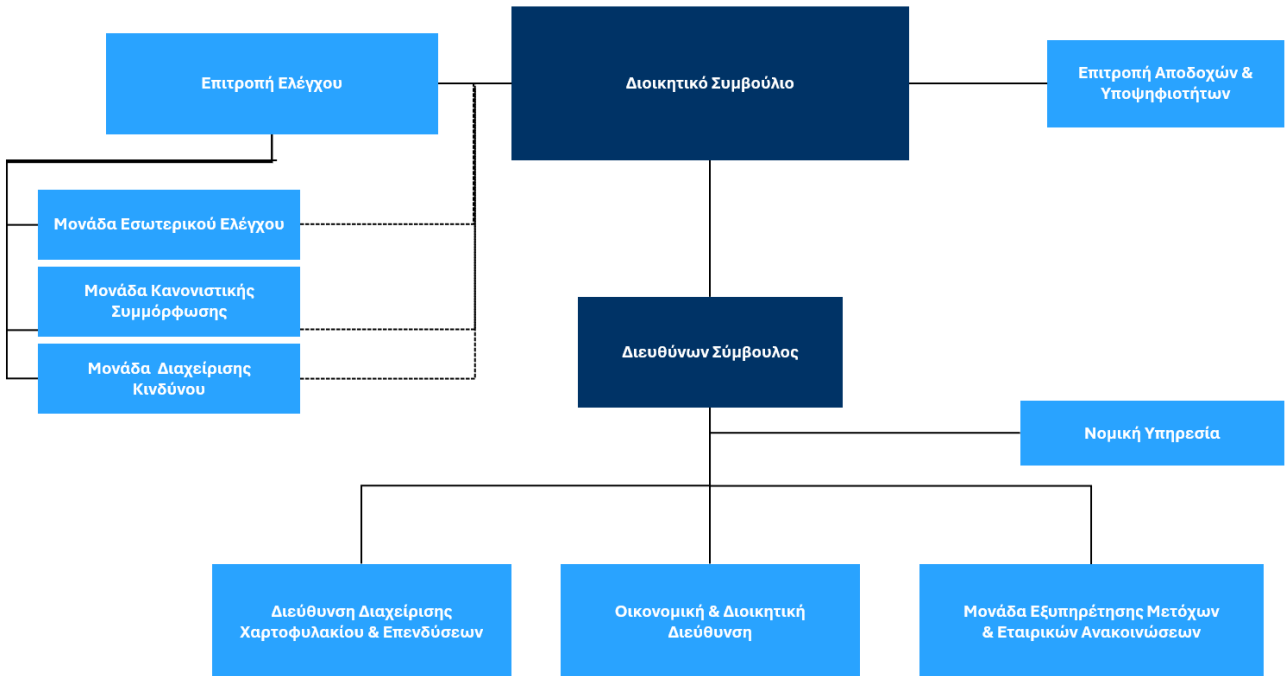
β) Τα μερίσματα που αντιστοιχούν στις ίδιες μετοχές προσαυξάνουν το μέρισμα των λοιπών μετόχων.

γ) Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου, το δικαίωμα προτίμησης που αντιστοιχεί στις ίδιες μετοχές δεν ασκείται και προσαυξάνει το δικαίωμα των λοιπών μετόχων, εκτός αν το όργανο που αποφασίζει την αύξηση αποφασίσει τη μεταβίβαση του δικαιώματος, ολικά ή μερικά, σε πρόσωπα που δεν ενεργούν για λογαριασμό της εταιρείας. Αν η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιείται χωρίς καταβολή εισφορών, οι ίδιες μετοχές συμμετέχουν στην αύξηση αυτή.



Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας της παρουσιάζεται παρακάτω:



Κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία απασχολούσε 9 εργαζόμενους με συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας, με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

B.3 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

A.1. Κίνδυνος αγοράς

- 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 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 χρήσης 2025, η Εταιρεία προέβη σε εξόφληση του Ομολογιακού Δανείου που είχε εκταμιεύσει εντός του Δ' τριμήνου του 2024 και αφορούσε τη χρηματοδότηση του έργου που είχε υπό ανάπτυξη επί των οδών Φαλήρου 22-22B & Δημητρακοπούλου 21-23-25 στην Αθήνα. Σήμερα, η Εταιρεία διαθέτει μηδενικό δανεισμό και συνεπώς δεν υφίσταται κίνδυνος από την μεταβολή των επιτοκίων δανεισμού.

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 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 31.12.2025 σε 94,5% έναντι 94,7% στις 31.12.2024 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 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 και τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδότησης των επενδυτικών του έργων 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 τη διάρθρωση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, 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 2025

ΟΜΙΛΟΣ	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	0	0	0
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

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	0	0	0
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

Χρήση 2024

ΟΜΙΛΟΣ	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	4.105.296	1.231.592	5.336.888
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	26.437	452.768	13.078.123	13.557.328
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	1.096.159	1.096.159
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.194.611	0	0	6.194.611
Σύνολο	6.221.048	4.558.064	15.405.873	26.184.986



ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	4.105.296	1.231.592	5.336.888
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	26.437	452.768	13.078.123	13.557.328
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	860.327	860.327
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.168.823	0	0	6.168.823
Σύνολο	6.195.260	4.558.064	15.170.041	25.923.366

Β) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Ο Όμιλος διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις δραστηριότητές του. Προς περιορισμό του κινδύνου επιβολής προστίμων από τις εποπτικές αρχές μεριμνά ώστε να ενημερώνεται και να προσαρμόζεται στις αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου. 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 κινδύνων, η κανονιστική συμμόρφωση, η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ.

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

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

Β.2. Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

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



Γ) ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Γ.1. Εξωτερικοί παράγοντες

Ο Όμιλος επενδύει αποκλειστικά στην ελληνική επικράτεια και δεν εμπλέκεται με χώρες του εξωτερικού στις οποίες ελλοχεύει γεωπολιτική αβεβαιότητα. Ωστόσο, 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.

Β.4 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, και συγκεκριμένα τα άρθρα 99 και επόμενα του Ν. 4548/2018 που παραπέμπουν στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, «Συνδεδεμένα Μέρη» είναι τα πρόσωπα που ορίζονται ως συνδεδεμένα με την Εταιρεία κατά το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24, καθώς και τα νομικά πρόσωπα που ελέγχονται από αυτή, σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 27.

Στις συναλλαγές με συνδεδεμένες Εταιρείες, εφαρμόζεται η αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφάρμοζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει πολιτική διαχείρισης των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, σύμφωνα με τον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας της.

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, για τις χρήσεις που έληξαν στις 31.12.2025 και 31.12.2024 για τον Όμιλο και την Εταιρεία περιγράφονται αναλυτικά στη Σημ. 32 Συνδεδεμένα μέρη.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, ως συνδεδεμένα μέρη έχουν θεωρηθεί οι εξής εταιρείες και φυσικά πρόσωπα:



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 Προέδρο 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.	A. 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.	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

Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025.



B.5 Μη Χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Η Εταιρεία ενσωματώνει προαιρετικά την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της εντός του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας. Στο πλαίσιο αυτό, βρίσκεται σε πορεία περαιτέρω ανάπτυξης των δράσεων Βιώσιμης Ανάπτυξης της και του τρίπτυχου Περιβάλλον – Κοινωνία – Διακυβέρνηση (Environment, Social, Governance – ESG), παρακολουθώντας και εξελίσσοντας τη Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης της, καθώς αναγνωρίζει ότι αποτελεί σημαντική προϋπόθεση για την μακροχρόνια βιωσιμότητά της.

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 47 του Ν. 5164/2024, η Εταιρεία λόγω του μεγέθους της οντότητάς της δεν εμπίπτει στα υπόχρεα πρόσωπα για την κατάρτιση και δημοσιοποίηση της Έκθεσης Βιωσιμότητας. Η υποχρέωση άρχεται το οικονομικό έτος 2028.

Εντός της χρήσης 2025, ο Όμιλος εστίασε κυρίως στα ακόλουθα:

Πυλώνας Ε (Environmental) – Περιβάλλον

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη ακινήτων και στην υλοποίηση κατασκευαστικών έργων. Αναγνωρίζει στο Στρατηγικό του Πλάνο την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον, εντός ενός πλαισίου που διαμορφώνεται από τις ανάγκες και τις λειτουργίες των ΑΕΕΑΠ. Λαμβάνει μέριμνα, ώστε η επίδραση στο περιβάλλον να είναι η ελάχιστη δυνατή. Για τον λόγο αυτό, έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Για τα υφιστάμενα ακίνητα, ο Όμιλος παρακολουθεί τις περιβαλλοντικές επιδόσεις των κτιριακών υποδομών, θέτοντας στόχους βελτίωσης και εφαρμόζοντας βελτιωτικά έργα με σκοπό την ενεργειακή τους αναβάθμιση. Για τον λόγο αυτό, συνεργάζεται με τους μισθωτές του για την υιοθέτηση καλύτερων περιβαλλοντικών πρακτικών.
- Για τα νέα ακίνητα που αναπτύσσει, ο Όμιλος φροντίζει να λαμβάνεται πιστοποίηση κατά LEED τηρώντας όλα τα απαραίτητα κριτήρια, ενώ στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με τον ισχύοντα Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης, ελαχιστοποιείται ο περιβαλλοντικός αντίκτυπος από την λειτουργία των κτιρίων.
- Επιλέγει προμηθευτές και συνεργάτες που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές, αναφορικά με μεταφορά υλικών, διαχείριση υδάτινων πόρων και αποβλήτων. Επίσης, συνεργάζεται με εταιρείες ανακύκλωσης και επαναχρησιμοποίησης υλικών κατά την ανάπτυξη και ανακατασκευή των ακινήτων της, με γνώμονα τα οφέλη της κυκλικής οικονομίας.
- Φροντίζει να αναπτύσσεται περιβαλλοντική συνείδηση στους εργαζόμενους και τους συνεργάτες του Ομίλου μέσα από την ενημέρωσή τους για περιβαλλοντικά θέματα και πρακτικές που ακολουθεί ο Όμιλος.

Για τα παραπάνω θέματα, ο Όμιλος προβαίνει σε ενημερώσεις και ανακοινώσεις προς τους εμπλεκόμενους φορείς και την κοινωνία.

Για λοιπές επιβαρύνσεις όπως, η κατανάλωση ενέργειας ή χαρτιού, ο Όμιλος φροντίζει για την ελαχιστοποίηση της επίπτωσής τους στο περιβάλλον. Λόγω άλλωστε της φύσης των δραστηριοτήτων του, δεν επιβαρύνει το περιβάλλον κατά την επιχειρηματική του λειτουργία.



Πυλώνας S (Social) – Κοινωνία

Η Εταιρεία εφαρμόζει τέτοια πολιτική διαχείρισης ως προς τον ανθρώπινο παράγοντα, ώστε να προσφέρει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζομένους της. Σε αυτό το πλαίσιο, ενθαρρύνει παράλληλα καινοτόμες περιβαλλοντικές δράσεις και πρωτοβουλίες, ενώ κατανοώντας τις ανάγκες και προσδοκίες της τοπικής κοινωνίας, επιδιώκει την υποστήριξη ευπαθών κοινωνικών ομάδων.

Η Εταιρεία προασπίζεται την πολυμορφία και τις ίσες ευκαιρίες στον εργασιακό τομέα, δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Ως μονάδα, έχει ως στόχο, μεταξύ άλλων και την ουσιαστική πραγμάτωση του κοινωνικού της ρόλου.

Η Εταιρεία αποτελεί μεν οικονομικό οργανισμό με βασικό σκοπό το κέρδος, ταυτόχρονα όμως, επιδιώκει και τη διασφάλιση της ευημερίας των εργαζομένων, τους οποίους αντιμετωπίζει ως σημαντικό παράγοντα της ανάπτυξής της. Ως εκ τούτου, οι εργαζόμενοι θεωρούνται «ενταγμένοι» στην Εταιρεία, πέρα από τη σχέση παροχής εργασίας - αμοιβής που τους συνδέει με αυτήν, υπό την έννοια ότι η συνεχής βελτίωση των δυνατοτήτων τους και του αποτελέσματος της εργασίας τους συνδέεται άρρηκτα με την πρόοδο της Εταιρείας.

Περαιτέρω, εφαρμόζονται:

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών

Τηρείται η αρχή της ισότητας και των ίσων ευκαιριών στην εργασία. Από την ίδρυσή της Εταιρείας και έως σήμερα έχει απασχολήσει προσωπικό διαφορετικών φύλων και ηλικιών. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή υποψηφίων, ενώ διασφαλίζει:

- επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο και συγκεκριμένα τουλάχιστον του υποχρεωτικού από τον Νομό ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των μελών του ΔΣ.,
- εξασφάλιση ίσης μεταχείρισης και η παροχή ίσων ευκαιριών, ανεξαρτήτως φύλου, φυλής, χρώματος, εθνικής, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, παρουσίας, γέννησης, οικογενειακής κατάστασης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων

Η Εταιρεία φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων της. Υπάρχει απόλυτη συμμόρφωση με την εργατική νομοθεσία.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η Εταιρεία λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα ούτως ώστε τόσο οι εργαζόμενοι, όσο και οι συνεργάτες ή τρίτοι που πραγματοποιούν εργασίες για λογαριασμό της να εργάζονται με ασφάλεια, ενώ τηρούνται αυστηρά οι κανόνες πυρασφάλειας. Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

δ) Παροχή Συνεχόμενης Εκπαίδευσης



Βασικός σκοπός του Ομίλου είναι να αναβαθμίσει τις δεξιότητες του προσωπικού του μέσω της διενέργειας επιμορφωτικών σεμιναρίων στους τομείς που κρίνεται πως χρειάζεται ενίσχυση των δεξιοτήτων των εργαζομένων. Για αυτό, το προσωπικό εκπαιδεύεται τακτικά μέσω σεμιναρίων σε θέματα που αφορούν το αντικείμενο της εργασίας τους.

ε) Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

Η ασφάλεια και η υγεία των εργαζομένων αποτελεί σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για τον Όμιλο. Ο Όμιλος παρακολουθεί επίσης τους παρακάτω δείκτες υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων:

- Δείκτης τραυματισμών στο χώρο εργασίας : 0%
- Δείκτης χαμένων ημερών εργασίας: 0% (για πόσες συνολικά ημέρες οι εργαζόμενοι ήταν απόντες λόγω ατυχήματος στους χώρους εργασίας)
- Δείκτες ασφάλειας γραφείων: Για την εξασφάλιση της ασφάλειας τόσο των εργαζομένων όσο και των φυσικών αρχείων του Ομίλου τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές ασφαλείας (συστήματα ασφαλείας, σύστημα πυρανίχνευσης και σχέδιο εκκένωσης των γραφείων).
- Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων: Η Εταιρεία, την 31.12.2025, απασχολούσε 9 εργαζομένους εκ των οποίων 3 άνδρες και 6 γυναίκες. Οι θυγατρικές εταιρείες δεν απασχολούν προσωπικό.

Επιπλέον η λειτουργία της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διέπεται από τον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει:

- Κατάρτιση πολιτικής αποδοχών για τα μέλη ΔΣ και τα Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο και την Γενική Συνέλευση της Εταιρείας
- Υποβολή προτάσεων στο ΔΣ αναφορικά με τις αμοιβές στην Εταιρεία
- Έρευνα και ανάδειξη των κατάλληλων προσώπων, ως υποψηφίων για την πλήρωση των θέσεων του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Υποβολή προτάσεων για την κατάρτιση της πολιτικής καταλληλότητας που εφαρμόζει η Εταιρεία, η οποία περιλαμβάνει τουλάχιστον την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο, που δεν θα υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του Δ.Σ. σύμφωνα και με τον ισχύοντα Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση
- Διασφάλιση διαφανούς και αποτελεσματικής διαδικασίας ανάδειξης υποψηφίων μελών Δ.Σ.

Συμπληρωματικά, στα πλαίσια της κοινωνικής προσφοράς η Εταιρεία α) διοργάνωσε εθελοντική αιμοδοσία με τη συμμετοχή σημαντικού αριθμού των εργαζομένων να ενισχύει τη δράση αυτή, και β) συμμετείχε στον αγώνα δρόμου Greece Race for the Cure, ενισχύοντας την ενημέρωση για τον καρκίνο του μαστού.



Πυλώνας G (Governance) – Εταιρική Διακυβέρνηση

Για τον τρίτο πυλώνα της Εταιρικής Διακυβέρνησης, η Εταιρεία εφαρμόζει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που έχει εισάγει τόσο ο Ν.4706/2020, οι ρυθμίσεις των Εγκυκλίων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όσο και ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, το οποίο υιοθετεί και εφαρμόζει από τον Ιούλιο 2021. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η Εταιρεία α) συμμορφώνεται με όλες τις ειδικές πρακτικές του ΕΚΕΔ 2021, εκτός από αυτές που αιτιολογεί τον λόγο απόκλισής της στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, και β) εφαρμόζει τις κάτωθι πολιτικές:

- Κώδικα Δεοντολογίας
- Πολιτική Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων
- Πολιτική για την Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
- Πολιτική και Διαδικασία Σύγκρουσης Συμφερόντων
- Πολιτική Αποδοχών των Μελών του Δ.Σ.
- Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Δ.Σ.
- Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης
- Πολιτική Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων
- Διαδικασία πρόσληψης και Αξιολόγησης Διευθυντικών Στελεχών
- Διαδικασία Συμμόρφωσης των Προσώπων που ασκούν Διευθυντικά Καθήκοντα
- Πολιτική & Διαδικασία Γνωστοποίησης Σχέσεων Εξάρτησης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
- Πολιτική Συναλλαγών με Συνδεδεμένα Μέρη
- Κανονισμός Λειτουργίας, Πολιτική & Διαδικασία Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Πολιτική & Διαδικασία Διαχείρισης Κινδύνων
- Διαδικασία Διαχείρισης Προνομιακών Πληροφοριών
- Πολιτική Εκπαίδευσης Μελών ΔΣ και Διευθυντικών Στελεχών
- Πολιτική κατάρτισης Χρηματοοικονομικών και μη Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
- Πολιτική διαχείρισης δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα
- Πολιτική ασφάλειας, ακεραιότητας και εμπιστευτικότητας των πληροφοριών
- Πολιτική κατά της βίας & παρενόχλησης
- Πολιτική Επιχειρηματικής Συνέχειας και Πλάνο Ανάκαμψης (Business Continuity and Disaster Recovery Plan)

B.6 Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με την παράγραφο 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007, οι εταιρείες με μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, υποχρεούνται να υποβάλουν την επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα.



Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2025.

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανερχόταν στο ποσό των € 42.500.000 διαιρούμενο συνολικά σε 42.500.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστη.

Όλες οι μετοχές της εταιρείας έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Αναλυτικά στοιχεία αναφορικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μετοχών αυτών περιλαμβάνονται στο καταστατικό της Εταιρείας.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας

Τα φυσικά ή/και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007, σε ποσοστό άνω του 5% κατά την 31.12.2025 είναι τα εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Μιχαήλ Δ. Ευμορφίδης	37,38%
Πάυλος Δ. Ευμορφίδης	36,50%

Κανένας άλλος μέτοχος δεν είχε ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά την παραπάνω ημερομηνία.

Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.



Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίστανται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της Εταιρείας για επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών και στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν.

Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας είναι οι προβλεπόμενοι στις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Συγκεκριμένα, η τροποποίηση του καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει λήψη σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα οριζόμενα από τη νομοθεσία. Ο διορισμός των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται από τη Γενική Συνέλευση. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν απόφασης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.

Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Καταστατικού, κατά τη διάρκεια της πρώτης πενταετίας από τη σύσταση της εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει το δικαίωμα με απόφασή του, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων [2/3] τουλάχιστον του συνόλου των μελών του, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο, μερικά ή ολικά, με την έκδοση νέων μετοχών, για ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου.

Η εξουσία αυτή του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, με απόφασή της που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εξαιρετικής απαρτίας και πλειοψηφίας που προβλέπονται στο άρθρο 15 του Καταστατικού, για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση και η ισχύς τους αρχίζει μετά τη λήξη της κάθε πενταετίας. Η απόφαση αυτή της Γενικής Συνέλευσης υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 13 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η απόφαση αυτή του Δ.Σ. για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον το ποσό της αύξησης του κεφαλαίου, τον τρόπο κάλυψής του, τον αριθμό και το είδος των μετοχών που θα εκδοθούν, την ονομαστική αξία, την τιμή διάθεσης αυτών και την προθεσμία κάλυψης.

Η με τον τρόπο αυτό αποφασιζόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας αποτελεί τροποποίηση του καταστατικού της, δεν υπόκειται όμως σε διοικητική έγκριση, όπου αυτή απαιτείται, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 9 του Ν. 4548/2018.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2022 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η απόκτηση ιδίων μετοχών από την Εταιρεία σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και εξουσιοδοτήθηκε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο για την υλοποίησή της. Σύμφωνα με την σχετική απόφαση, το Δ.Σ. δικαιούται, μέσα στην προβλεπόμενη από το νόμο 24μηνη προθεσμία, να προβαίνει άμεσα ή έμμεσα σε αγορές ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, μέχρι ποσοστού 10% του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου. Η ανώτατη τιμή αγοράς των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ορίστηκε στα πέντε ευρώ (€ 5,00) ανά μετοχή και η κατώτατη τιμή αγοράς σε ένα ευρώ (€ 1,00) ανά μετοχή.

Κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία διέθετε 2.117.640 ίδιες μετοχές (4,98% του μετοχικού κεφαλαίου). Για τις μετοχές αυτές ισχύουν τα ακόλουθα σύμφωνα με το άρθρο 50 του Ν. 4548/2018 ως ισχύει:



α) Αναστέλλονται τα δικαιώματα παράστασης στη γενική συνέλευση και ψήφου. Οι μετοχές αυτές δεν υπολογίζονται για το σχηματισμό απαρτίας.

β) Τα μερίσματα που αντιστοιχούν στις ίδιες μετοχές προσαυξάνουν το μέρισμα των λοιπών μετόχων.

γ) Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου, το δικαίωμα προτίμησης που αντιστοιχεί στις ίδιες μετοχές δεν ασκείται και προσαυξάνει το δικαίωμα των λοιπών μετόχων, εκτός αν το όργανο που αποφασίζει την αύξηση αποφασίσει τη μεταβίβαση του δικαιώματος, ολικά ή μερικά, σε πρόσωπα που δεν ενεργούν για λογαριασμό της εταιρείας. Αν η αύξηση κεφαλαίου πραγματοποιείται χωρίς καταβολή εισφορών, οι ίδιες μετοχές συμμετέχουν στην αύξηση αυτή.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2024 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η ανανέωση του προγράμματος απόκτησης ιδίων μετοχών που είχαν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 02.09.2022, για επιπλέον είκοσι τέσσερις (24) μήνες και με ανώτατο αριθμό μετοχών που θα αποκτηθούν (συμπεριλαμβανομένων των μετοχών τις οποίες έχει ήδη αποκτήσει η Εταιρεία και διατηρεί), συνολικά μέχρι 4.320.000 (δηλ. 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου). Οι νέες αγορές, μέχρι συμπλήρωσης του 10% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, αποφασίστηκε να πραγματοποιούνται εντός εύρους τιμών που θα κυμαίνεται μεταξύ € 1,00 (κατώτατο όριο) και € 5,00 (ανώτατο όριο) ανά μετοχή. Οι αποκτήσεις ιδίων μετοχών θα μπορούν να γίνουν για όλους τους σκοπούς που προβλέπονται στην εθνική και κοινοτική νομοθεσία και σύμφωνα με αυτή. Τέλος, το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτήθηκε για την υλοποίηση της παραπάνω απόφασης.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην αγορά ιδίων μετοχών από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και τα μέλη του, εφόσον εφαρμόζεται η υποχρέωση διασποράς του 25% για τη συγκέντρωση των μετοχών, όπως αυτό προκύπτει από τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Εντούτοις, υφίσταται υποχρέωση γνωστοποίησης σύμφωνα με τον Καν. (ΕΕ) 596/2014 και το Ν. 3556/2007, ως ισχύει.

Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

Συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται τέτοιου είδους συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της.

B.7 Μεταχείριση των ιδίων μετοχών

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση 2024 των μετόχων της Εταιρείας εγκρίθηκε η ανανέωση των όρων απόκτησης ιδίων μετοχών που είχαν εγκριθεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 02.09.2022, για επιπλέον είκοσι τέσσερις (24) μήνες, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 του ν. 4548/2018, όπως ισχύει, και εξουσιοδοτήθηκε σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο για την υλοποίησή της.

Σε εφαρμογή της απόφασης αυτής, η Εταιρεία προέβη σε απόκτηση ιδίων μετοχών καθώς αυτό κρίθηκε ότι είναι προς το συμφέρον της και προς το συμφέρον των μετόχων της.



Συγκεκριμένα, εντός της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία απέκτησε 236.459 ίδιες μετοχές με ονομαστική αξία € 236.459 (€ 1 ανά μετοχή), ενώ δεν μεταβιβάστηκαν ίδιες μετοχές. Οι μετοχές που αποκτήθηκαν αντιπροσωπεύουν το 0,55% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το κόστος κτήσης ανήλθε σε € 889.627 (€ 3,76 / μετοχή) ενώ η αξία τους στις 31.12.2025 σε € 1.004.951 (€ 4,25 / μετοχή).

Ως αποτέλεσμα, στις 31.12.2025, η Εταιρεία διέθετε συνολικά 2.117.460 κοινές μετοχές με ονομαστική αξία € 2.117.460 (€ 1,00 ανά μετοχή) οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 4,98% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

B.8 Πληροφορίες έκθεσης διαχείρισης

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018, στην ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου πρέπει να περιλαμβάνονται και οι ακόλουθες πληροφορίες.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Η Εταιρεία αποσκοπεί μέσω της ανάπτυξης των ακινήτων της να διευρύνει την αξία του χαρτοφυλακίου της. Κατά το επόμενο έτος (2026) θα συνεχίσει η υλοποίηση σημαντικών επενδύσεων επί υφιστάμενων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Αναφέρονται ως σημαντικότερες από πλευράς μεγέθους οι:

- Ανέγερση συνθέτης τουριστικής μονάδας σε οικόπεδο εντός σχεδίου στον παραλιακό οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασίας.
- Ανακατασκευή και μετατροπή κτιρίου γραφείων επί της Ζεύξιδος 8, στη Θεσσαλονίκη, σε ξενοδοχείο.
- Ανακατασκευή και μετατροπή του ακινήτου επί της Μαυρομματαίων 17, στην Αθήνα, σε κτίριο διαμερισμάτων.
- Αποκατάσταση διατηρητέου κτιρίου, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, προσθήκη κατ' επέκταση & καθ' ύψος επί της οδού Ασκληπιού 96 στην Αθήνα.
- Κατασκευή σύνθετης τουριστικής μονάδας σε ιδιόκτητο ακίνητο (οικόπεδο) στα Αραχωβίτικα του Δήμου Πάτρας.
- Κατασκευή κτιρίου κατοικιών (διαμερισμάτων) στην οδό Κοντογιάννη 11, στη Λυκόβρυση.

Επίσης, εντός της επόμενης χρήσης θα προχωρήσει η ωρίμανση του έργου της Εταιρείας για την ανακατασκευή ξενοδοχείου σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Φειδίου 8, στην Αθήνα, καθώς και των υπόλοιπων ακινήτων που απέκτησε πρόσφατα ο Όμιλος.

Η πρόοδος και η ολοκλήρωση των επενδύσεων που υλοποιούνται αναμένεται να προσδώσουν υπεραξία στο χαρτοφυλάκιο της.

Παράλληλα, στο πλαίσιο της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, η Εταιρεία διαπραγματεύεται τους όρους των μισθώσεων, με στόχο να συνάψει μισθωτικές συμβάσεις με ευνοϊκούς όρους που συνάδουν με τη στρατηγική της και ανταποκρίνονται στους όρους της αγοράς, εκμεταλλευόμενη πιθανές δυνατότητες περαιτέρω αξιοποίησης των ακινήτων της.



Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία επικεντρώνεται και δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης που σχετίζονται με την ωρίμανση έργων που έχει στο επενδυτικό της σχέδιο και η οποία μπορεί να περιλαμβάνει:

- μελέτες βέλτιστης ανάπτυξης,
- μελέτες μηχανικών για την έκδοση οικοδομικών αδειών,
- μελέτες βιωσιμότητας,
- μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων,
- μελέτες για ενέργειες ESG

Η εκπόνηση και η ωρίμανση των ανωτέρω μελετών, αναλόγως και του φορέα στον οποίο θα υποβληθούν προϋποθέτει σημαντική ενασχόληση σε ό,τι έχει να κάνει με τις σχετικές δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Οι συγκεκριμένες ενέργειες κρίνονται ως εξαιρετικά σημαντικές προκειμένου να προχωράει χωρίς καθυστέρηση η υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Απόκτηση ιδίων μετοχών

Αναλύθηκε στην ενότητα

B.2 Επιχειρηματική επισκόπηση της παρούσας έκθεσης.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων της Εταιρείας

Κατά την 31.12.2025, η μητρική εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ» δεν διέθετε κάποιο υποκατάστημα.

Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων

Η Εταιρεία στις 31.12.2025 δεν διέθετε χρηματοπιστωτικά μέσα.

B.9 Πληροφοριακά στοιχεία Οδηγίας 2004/25/ΕΚ

Τα στοιχεία αυτά δίνονται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ.

Αναλυτικότερα, οι απαιτούμενες πληροφορίες των στοιχείων (α), (β), (γ), (δ), (ζ), (η), της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ εμπεριέχονται ήδη στο τμήμα Β.6 Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 παρ. 7 του Ν.3556/2007.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (ε) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, η Εταιρεία συμμορφώνεται με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία καθώς και την νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ και τις Ανώνυμες Εταιρείες.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ), της παρ. 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ, οι εξουσίες των μελών του Δ.Σ. είναι οι προβλεπόμενες του Ν. 4548/2018 και του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας που εφαρμόζει η Εταιρεία. Ως προς τη δυνατότητα έκδοσης ή επαναγοράς μετοχών, αυτή περιγράφεται στο τμήμα Β.6 Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Έκθεσης Διαχείρισης.



Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (ι) και του στοιχείου (ια) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίστανται τέτοιου είδους συμφωνίες.

B.10 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Εισαγωγή

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 152-153 του Ν. 4548/2018 και των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020 και το Μέρος Ε' περί Οδηγιών Σύνταξης Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ). Περαιτέρω, η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ενσωματώνει τη σχετική καθοδήγηση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως μέσω των Επιστολών με αρ. πρωτ. 428/21.02.2022 και 434/24.02.2025 και των σχετικών Ερωτήσεων και Απαντήσεων αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1 – 24 του Ν. 4706/2020 για την Εταιρική Διακυβέρνηση. Η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

- A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία
- B. Αποκλίσεις από τις Ειδικές Πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολόγηση αυτών,
- Γ. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- Δ. Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης
- Ε. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και των Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και Επιτροπών τους.
- ΣΤ. Πολιτική πολυμορφίας για τα Διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρείας.
- Z. Πολιτική Καταλληλότητας
- Η. Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων
- Θ. Βιογραφικά μελών ΔΣ, Επιτροπών & Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών
- Ι. Αριθμός μετοχών που κατέχει κάθε μέλος ΔΣ και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος
- ΙΑ. Διαδικασία αξιολόγησης της επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των Επιτροπών του, περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών
- ΙΒ. Πληροφορίες για τα μέλη Δ.Σ.
- ΙΓ. Πληροφορίες σχετικά με τις αμοιβές μελών Δ.Σ.
- ΙΔ. Πολιτική πολυμορφίας
- ΙΕ. Πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης

Σημειώνεται ότι τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται από το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 10 παρ. 1 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2004/25/ΕΚ περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική



Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

α) Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, συμμορφούμενη με το Ν. 4706/2020, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει τις γενικές αρχές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ - Έκδοση 06/2021) που συντάχθηκε από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) για τις Εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά. Το ΕΣΕΔ αναγνωρίστηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την με αρ. 916/7-6-2023 απόφαση του Δ.Σ. της ως Εθνικός Φορέας Εγνωσμένου Κύρους για την έκδοση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020.

Στον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) 2021 περιλαμβάνονται τόσο οι κανόνες, οι πρακτικές και οι διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία για την συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία, όσο και οι κανόνες και οι πρακτικές που εφαρμόζονται από την Εταιρεία πέραν των προαναφερόμενων στο πλαίσιο του αποτελεσματικού τρόπου λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, του εταιρικού συμφέροντος και της διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται πλήρως τόσο με τις υποχρεωτικές νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις όσο και με τις κατευθυντήριες γραμμές της Εγκυκλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Επίσης, υιοθετεί σε σημαντικά υψηλό βαθμό τις ειδικές πρακτικές του ΕΚΕΔ 2021, ενώ για τις αποκλίσεις της από τις Ειδικές Πρακτικές υπάρχει ξεχωριστή τεκμηρίωση στην επόμενη ενότητα. Ως προς τις Συστάσεις του ΕΚΕΔ 2021, αυτές λαμβάνονται υπ' όψιν στην κατάρτιση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας <https://www.blekedros.com/> στην ενότητα Εταιρεία/Εταιρική Διακυβέρνηση/Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης.

β) Αποκλίσεις από τις Ειδικές Πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολόγηση αυτών

Βάσει της αρχής «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» (“Comply or Explain”) που διέπει τις ειδικές διατάξεις του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη α) να παραθέτει τα μέρη του Κώδικα από τα οποία αποκλίνει και β) να παρέχει σχετική αιτιολόγηση των λόγων απόκλισης. Η Εταιρεία αποκλίνει από τα μέρη του ΕΚΕΔ 2021 σύμφωνα με τα στοιχεία του ακόλουθου πίνακα:

A/A	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
Μέρος Α		Διοικητικό Συμβούλιο	
1.	1.11	Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει ή/και οριοθετεί τις αρμοδιότητες του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου.	Δεν υφίσταται αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος, λόγω του μεγέθους και του αριθμού των εργαζομένων της Εταιρείας.



Α/Α	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
2.	2.2.16, 2.2.17 2.2.18	<p>Το ΔΣ λειτουργεί κατανοεί και να διαχειρίζεται θέματα που αφορούν το περιβάλλον, την κοινωνική ευθύνη και τη διακυβέρνηση (ESG).</p> <p>Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών, και στην περίπτωση του Προέδρου περισσότερων των τριών (3).</p>	<p>Η Εταιρεία κατά την λειτουργία της τηρεί τις συγκεκριμένες Ειδικές Πρακτικές. Στην επόμενη αναθεώρηση της πολιτικής καταλληλότητας θα γίνει αναλυτικότερη αναφορά στις απαιτήσεις κατανόησης θεμάτων βιωσιμότητας σε συμμόρφωση με την εγκύκλιο 60 της ΕΚ και ειδική αναφορά στον περιορισμό.</p>
3.	2.4.10	<p>Το ΔΣ διασφαλίζει ότι οι αποδοχές είναι σύμφωνες με τους δείκτες ESG.</p>	<p>Η Εταιρεία εφαρμόζει σε εθελοντική βάση Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης και έχει ενσωματώσει τις αρχές της, στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες καθώς αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή της. Προς το παρόν δεν υφίσταται σύνδεση των αμοιβών των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. με σχετικούς δείκτες. Η Εταιρεία εξετάζει το χρονικό πλάνο κατά το οποίο θα προβεί στην εν λόγω σύνδεση, μετά την ολοκλήρωση της πλήρους ανάπτυξης της διαδικασίας Βιώσιμης Ανάπτυξης εντός της προθεσμίας που τίθεται από το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.</p>
4.	2.4.13 – 2.4.14	<p>Μέρος Α – Ενότητα ΙΙ, Μέγεθος και σύνθεση του Δ.Σ, ειδικές πρακτικές:</p> <p>2.4.13 «Η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησης τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου» και 2.4.14 «Οι συμβάσεις των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαιτήσει την επιστροφή όλου ή μέρους του bonus που έχει απονεμηθεί, λόγω παράβασης συμβατικών όρων ή ανακριβών οικονομικών καταστάσεων προηγούμενων χρήσεων ή γενικώς βάσει εσφαλμένων χρηματοοικονομικών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του bonus αυτού.»</p>	<p>Η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις με τέτοιους όρους με τα μέλη του Δ.Σ.</p>
	3.3.4 , 3.3.5, 3.3.8, 3.3.12	<p>Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο Ενότητα 3 Λειτουργία Διοικητικού Συμβουλίου Ειδικές πρακτικές</p>	<p>Η Εταιρεία ακολουθεί διαδικασία Ετήσιας Αυτοαξιολόγησης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών</p>



Α/Α	Σχετική παρ. ΚΕΔ	Περιγραφή Ειδικής Πρακτικής	Τεκμηρίωση απόκλισης
		<p>3.3.4 Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο.</p>	<p>του ως προς την πλήρωση των κριτηρίων ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας που θεσπίζει η Πολιτική Καταλληλότητας.</p>
		<p>3.3.5. Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την επιτροπή υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η επιτροπή υποψηφιοτήτων.</p>	<p>Η Πολιτική Καταλληλότητας προβλέπει ότι η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου από τρίτους συμβούλους είναι επίσης επιθυμητή.</p>
		<p>3.3.8. Η επιτροπή υποψηφιοτήτων βάσει βέλτιστων πρακτικών, καθορίζει τις παραμέτρους αξιολόγησης και προΐσταται στα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> • αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου, • ατομικές αξιολογήσεις του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Προέδρου, • πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, • στοχευμένο προφίλ σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου σε σχέση με την στρατηγική και την πολιτική καταλληλότητας της εταιρείας 	<p>Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να ανατεθεί η διευκόλυνση της διαδικασίας αξιολόγησης από τρίτο σύμβουλο εν ευθέτω χρόνο. Η αναβολή ήταν απαραίτητη λόγω αλλαγών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και νέων ιδιοτήτων που αποδόθηκαν κατά την συγκρότησή του εντός της χρήσης 2025, ώστε να δοθεί εύλογο χρονικό διάστημα προσαρμογής του νέου σχήματος στις νέες ιδιότητες.</p>
		<p>3.3.12. Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της επιτροπής υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του.</p>	

Μέρος Β	Εταιρικό Συμφέρον	
<p>4. 5.2 έως 5.10</p>	<p>Μέρος Β' Εταιρικό Συμφέρον</p> <p>ΕΝΟΤΗΤΑ V – ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ</p> <p>ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΡΑΚΤΙΚΕΣ 5.2 έως 5.10</p>	<p>Η Εταιρεία εφαρμόζει σε εθελοντική βάση Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης η οποία εντάσσεται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της. Οι ειδικές πρακτικές της 5ης ενότητας «Βιωσιμότητα» του κώδικα καθώς με βάση το άρθρο 151 του ν.4548/2018 δεν έχει εφαρμοστεί ακόμη, καθώς η ευθυγράμμιση της Εταιρείας με τα κριτήρια ESG δεν αποτέλεσε θεσμική της υποχρέωσή της για την χρήση 2024. Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2025 θα εκπονήσει πλάνο σταδιακής υλοποίησης ενεργειών, ώστε να προετοιμαστεί για την εν λόγω συμμόρφωση κατά την προθεσμία βάσει νόμου.</p>



Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας.

γ) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η Εταιρεία έχει αναπτύξει ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) ως προς τη χρηματοοικονομική και μη πληροφόρηση. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου περιλαμβάνει τον εσωτερικό έλεγχο, τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και τις δικλίδες ασφαλείας, καθώς και τη διαχείριση κινδύνων και την κανονιστική συμμόρφωση, συμβάλλοντας έτσι στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της εταιρείας. Όλοι αυτοί οι τομείς ορίζονται με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου και εποπτεύονται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας περιλαμβάνει τις πολιτικές, διαδικασίες και πρακτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία για τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, την προστασία και παρακολούθηση των περιουσιακών της στοιχείων, τη διαχείριση των επιχειρηματικών κινδύνων, την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη συμμόρφωση με τους εφαρμοστέους νόμους και κανονισμούς.

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου καθορίζεται με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου, ενώ σε συνεχή βάση υποστηρίζεται από την λειτουργία των:

- Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου
- Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Στο παραπάνω πλαίσιο, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει θεσμοθετήσει κανονισμούς, πολιτικές και διαδικασίες για τον ορθό έλεγχο και καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π., την εταιρική και τη φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεών της μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εκθέσεων του Δ.Σ. και της κατάστασης επενδύσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς την πραγματοποίηση ετήσιας επανεξέτασης της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, έχει προβεί στα ακόλουθα αναφορικά με την χρήση 2025:

- Αναθεώρηση του Μητρώου Κινδύνων και επαναξιολόγηση των κινδύνων που είχαν αναγνωρισθεί και καταγραφεί σε αυτό κατά την προηγούμενη χρήση
- Επικαιροποίηση των κανονισμών, πολιτικών και διαδικασιών που υποστηρίζουν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ώστε να επιτευχθεί περαιτέρω ανάλυση και εξειδίκευση σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και κανονιστικό πλαίσιο
- Ολοκλήρωση Αξιολόγησης Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας από τρίτο ανεξάρτητο αξιολογητή με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και περίοδο αναφοράς από 01.01.2023 έως 31.12.2025



Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου που διαθέτει η Εταιρεία συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα εντός της Εταιρείας. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου λειτουργεί ως μια ανεξάρτητη μονάδα, σχεδιασμένη να διασφαλίζει την ορθότητα και τήρηση των διαδικασιών της Εταιρείας και να μεριμνά για την προστασία των συμφερόντων των μετόχων. Αναφέρεται οργανωτικά στην Επιτροπή Ελέγχου και ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου είναι αρμόδια:

- για την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας εφαρμογής του κανονισμού λειτουργίας και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης και του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, τους μηχανισμούς διασφάλισης ποιότητας, τους μηχανισμούς εταιρικής διακυβέρνησης και την τήρηση των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και τα επιχειρηματικά σχέδια της Εταιρείας σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
- για την τακτική υποβολή γραπτών εκθέσεων για θέματα εσωτερικού ελέγχου, προς τις ελεγχόμενες μονάδες, στις οποίες θα αναφέρονται ευρήματα που αφορούν τα ως άνω θέματα, οι κίνδυνοι που απορρέουν από αυτά και οι προτάσεις βελτίωσης, εάν υπάρχουν. Οι εκθέσεις της παρούσας, μετά από την ενσωμάτωση των σχετικών απόψεων από τις ελεγχόμενες μονάδες, τις συμφωνημένες δράσεις, αν υπάρχουν, ή την αποδοχή του κινδύνου της μη ανάληψης δράσης από αυτές, τους περιορισμούς στο εύρος ελέγχου της, αν υπάρχουν, τις τελικές προτάσεις εσωτερικού ελέγχου και τα αποτελέσματα της ανταπόκρισης των ελεγχόμενων μονάδων της Εταιρείας στις προτάσεις της, υποβάλλονται ανά τρίμηνο στην επιτροπή ελέγχου.
- για την υποβολή κάθε τρεις (3) τουλάχιστον μήνες στην επιτροπή ελέγχου αναφορών στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι προτάσεις της, σχετικά με τα ανωτέρω περιγραφόμενα καθήκοντά της, τις οποίες η επιτροπή ελέγχου παρουσιάζει και υποβάλλει μαζί με τις παρατηρήσεις της στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου διαθέτει ένα (1) άτομο που λειτουργεί ως υπεύθυνος, ο οποίος έχει κατάλληλη εμπειρία και κατάρτιση και φέρει την ευθύνη για την τήρηση των διαδικασιών, την υποβολή γραπτών εκθέσεων και την περιοδική και έγκαιρη ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου για τα αποτελέσματα των εργασιών κάθε διεύθυνσης.

Η Εταιρεία τηρεί Κανονισμό Εσωτερικού Ελέγχου στον οποίο προσδιορίζονται και καταγράφονται οι αρχές και το βασικό πλαίσιο λειτουργίας του Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και καθορίζεται το πλαίσιο των αρχών και των κανόνων που οφείλουν να ακολουθούν οι Ελεγκτές κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου βρίσκεται αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (σύνδεσμος [Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ - Καταστατικό / Κανονισμοί & Πολιτικές](#)). Ο Κανονισμός και οι σχετικές ελεγκτικές οδηγίες, τις οποίες έχει εκδώσει ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σχετικά με τη διεξαγωγή του ελεγκτικού έργου, είναι σε συμμόρφωση με το νομοθετικό και το κανονιστικό πλαίσιο όπως αυτό ισχύει.



Το άτομο που έχει οριστεί ως Υπεύθυνος τη Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και δεν δύναται να αναλάβει άλλη αρμοδιότητα εντός της Εταιρείας και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.

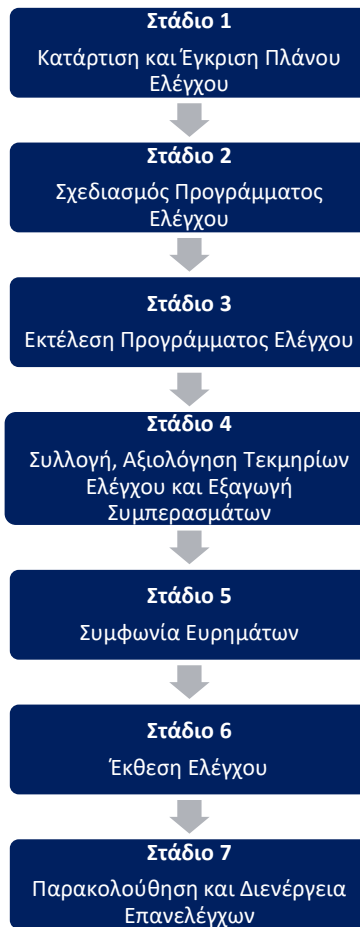
Η υποχρέωση οργάνωσης και λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας προβλέπεται στα άρθρα 15 και 16 του Ν. 4706/2022 «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν. Σύμφωνα με αυτά, ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της ΑΕΕΑΠ ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έπειτα από πρόταση της επιτροπής ελέγχου, είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην επιτροπή ελέγχου. Ως επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου, δεν μπορεί να είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλος με δικαίωμα ψήφου σε επιτροπές διαρκούς χαρακτήρα της Εταιρείας και να έχει στενούς δεσμούς με οιονδήποτε κατέχει μία από τις παραπάνω ιδιότητες στην Εταιρεία ή σε εταιρεία του Ομίλου.

Η Εταιρεία υποχρεούται να ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπα ή την Οργάνωση του εσωτερικού ελέγχου εντός είκοσι (20) εργάσιμων ημερών από τη μεταβολή αυτήν.

Ο Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου οφείλει να ακολουθεί τον Κώδικα Δεοντολογίας Εσωτερικών Ελεγκτών και ιδίως τις εξής αρχές:

- Ακεραιότητα
- Αντικειμενικότητα
- Εμπιστευτικότητα
- Επάρκεια Ικανοτήτων

Η διαδικασία ελέγχου που ακολουθεί η ΜΕΕ της Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:



Όπως επιτάσσει το νομοθετικό πλαίσιο και η συμμόρφωση με τις αποφάσεις των εποπτικών αρχών, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου καταρτίζει και υποβάλλει στο Δ.Σ. της Εταιρείας εκθέσεις ανά τρίμηνο στις οποίες αναφέρονται:

- οι κυριότερες διαπιστώσεις και συστάσεις των ελέγχων, καθώς και τυχόν σοβαρές εκκρεμότητες που μπορεί να υπάρχουν,
- η αποτελεσματικότητα των διαδικασιών διαχείρισης των κινδύνων,
- η επάρκεια των πολιτικών και διαδικασιών που έχει θεσπίσει η Εταιρεία για την εφαρμογή και τη συνεχή τήρηση του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας και του Καταστατικού της, καθώς και της εν γένει νομοθεσίας που αφορά την Εταιρεία και ιδιαίτερα της νομοθεσίας των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και της χρηματιστηριακής.

Βάσει των ευρημάτων που έχουν εντοπιστεί καταρτίζεται η έκθεση ελέγχου η οποία περιγράφει λεπτομερώς τα παραπάνω καθώς και τις προτάσεις για την επίλυση των προβλημάτων, τις προτεινόμενες ενέργειες και τον χρόνο υλοποίησής τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο προκειμένου να ληφθούν άμεσα οι απαραίτητες αποφάσεις/ ενέργειες, για τη διαχείριση των ευρημάτων.



Διαχείριση Κινδύνων

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και μπορεί να ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ. Η Μονάδα συντονίζει την διαδικασία αναγνώρισης και καταγραφής των κινδύνων σε Μητρώο Κινδύνων της Εταιρείας και υποβάλλει πρόταση προς την Επιτροπή Ελέγχου ή και το Δ.Σ., σχετικά με τις μεθοδολογίες επιμέτρησής τους, τη μέγιστη αποδεκτή έκθεση σε κάθε κίνδυνο και τα ανασταλτικά μέτρα σε περίπτωση υπέρβασης. Εφαρμόζει τις αποφάσεις της Επιτροπής Ελέγχου σχετικά με τα προαναφερθέντα θέματα, δηλαδή ακολουθεί τη μεθοδολογία που ορίζεται και παρακολουθεί τα όρια που τίθενται. Ενημερώνει την Επιτροπή Ελέγχου και τη Διεύθυνση Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων σε περίπτωση υπέρβασης ορίου/ων και ορίζει τα απαιτούμενα ανασταλτικά μέτρα. Ομοίως παρακολουθεί και τα όρια που έχουν τεθεί από εποπτικούς φορείς. Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που αναλαμβάνουν οι επιμέρους Διευθύνσεις /Μονάδες της Εταιρείας, συμβαδίζουν με τη διάθεση ανάληψης κινδύνων και τα όρια ανοχής που η ανώτατη Διοίκηση καθορίζει και διαμορφώνει.

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και Πολιτική και Διαδικασία Διαχείρισης Κινδύνων, στα πλαίσια των οποίων, διοργανώνονται εσωτερικές συναντήσεις Διαχείρισης Κινδύνων, κατά τις οποίες καταγράφονται οι ενδεχόμενοι κίνδυνοι που μπορεί να αντιμετωπίσει η Εταιρεία, ανά κατηγορία κινδύνων. Στην συνέχεια οι κίνδυνοι αξιολογούνται, με βάση την πιθανότητα και τον αντίκτυπο που θα είχε εάν υλοποιούταν. Η Διοίκηση ανταποκρίνεται σε κάθε κίνδυνο λαμβάνοντας υπόψη την ετήσια αξιολόγησή τους, με αποφυγή, μεταφορά, μετριασμό, ή αποδοχή (κάτω του ορίου αποδεκτού επιπέδου). Για κάθε κίνδυνο απόκριση με μετριασμό, καταγράφονται σχετικά σχέδια δράσης τα οποία παρακολουθούνται περιοδικά από την Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων, ενημερώνοντας την Διοίκηση, την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την πρόοδο υλοποίησής τους.

Σε ετήσια βάση το Μητρώο Κινδύνων επισκοπείται προς τυχόν αναθεώρηση. Η παραπάνω διαδικασία το πραγματοποιήθηκε κατά το Δ τρίμηνο 2025 και ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του ίδιου έτους. Έπειτα από ανάλυση των αποτελεσμάτων, ορίστηκε ότι το αποδεκτό επίπεδο κινδύνου που αναλαμβάνει η Εταιρεία για το έτος, θα είναι κάθε κίνδυνος με συνολική αξιολόγηση μικρότερο του 12 σε 25βάθμια κλίμακα, παραμένοντας στο ίδιο επίπεδο με το έτος 2024.

Με τη διαδικασία αυτή, η Εταιρεία σε συνεχόμενη βάση αναλύει τις τάσεις και να αναγνωρίζει τυχόν νέους ή ανερχόμενους κινδύνους που απορρέουν από τις περιστάσεις ή τις συνθήκες. Επιπλέον, αξιολογεί τα αποτελέσματα κινδύνων σε σύγκριση με προηγούμενες εκτιμήσεις, προκειμένου να εκτιμά και να βελτιώνει την ακρίβεια και την αποτελεσματικότητα της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων ενώ τυχόν ασυνέπειες με την εγκεκριμένη στρατηγική αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Οι εργασίες της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων εκτελούνται από τον Υπεύθυνο Διαχείρισης Κινδύνων.

Κανονιστική Συμμόρφωση

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αποτελεί μία ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα εντός της Εταιρείας, αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου και μπορεί να ενημερώνει απ' ευθείας το Δ.Σ. Διασφαλίζει τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τα ισχύοντα νομοθετικά και κανονιστικά πλαίσια που χρειάζεται να ακολουθούνται και αναγνωρίζει σε συνεχή βάση τις νομικές, ρυθμιστικές και επιχειρησιακές απαιτήσεις που διέπουν τις δραστηριότητες μιας Α.Ε.Ε.Α.Π. Παράλληλα, είναι αρμόδια να συντάσσει πολιτικές και διαδικασίες προκειμένου να προάγεται η σταθερή και διαρκής συμμόρφωσή της Εταιρείας με τα ανωτέρω και να ενημερώνει τους εμπλεκόμενους για κάθε αλλαγή στο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο καθώς και στους Κανονισμούς, Πολιτικές και Διαδικασίες της Εταιρείας προκειμένου να διασφαλίζεται η



εφαρμογή τους. Επιπρόσθετα η Μονάδα συμμετέχει ενεργά στην αξιολόγηση σημαντικών διαρθρωτικών κανονιστικών αλλαγών που εκτιμάται πως θα πραγματοποιηθούν και υποβάλει εκθέσεις στα ανώτατα διοικητικά στελέχη σχετικά με τις δυνητικές βελτιώσεις που είναι απαραίτητο να γίνουν ώστε η Εταιρεία, η δομή της και οι διαδικασίες να είναι πάντα σύμφωνες με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο. Για τη θέσπιση των σχετικών πολιτικών και διαδικασιών έχει αξιολογηθεί η πολυπλοκότητα και η φύση των δραστηριοτήτων της εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων της ανάπτυξης και της προώθησης των νέων προϊόντων και των επιχειρηματικών πρακτικών.

Επιπρόσθετα, η Μονάδα είναι υπεύθυνη για την τήρηση αρχείου για κάθε τύπο δραστηριότητας που ασκείται από την Εταιρεία, για την οποία έχει προκύψει σύγκρουση συμφερόντων ή ως προς την οποία ενδέχεται να προκύψει σύγκρουση συμφερόντων καθώς και για την υποβολή σχετικών εκθέσεων στα ανώτερα διοικητικά στελέχη της εταιρείας (τουλάχιστον σε ετήσια βάση) σχετικά με τις δραστηριότητες για τις οποίες έχει προκύψει ή ενδέχεται να προκύψει σύγκρουση συμφερόντων.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης στελεχώνεται από τουλάχιστον ένα (1) άτομο, ο οποίος λειτουργεί ως υπεύθυνος, έχει κατάλληλη εμπειρία και κατάρτιση και φέρει την ευθύνη για την τήρηση των διαδικασιών, την υποβολή γραπτών εκθέσεων και την περιοδική και έγκαιρη ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου για τα αποτελέσματα των εργασιών της Μονάδας.

Οι εργασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης εκτελούνται από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Πληροφοριακά Συστήματα

Τα Πληροφοριακά Συστήματα της Εταιρείας έχουν ανατεθεί με συμβάσεις σε κατάλληλους εξωτερικούς συνεργάτες η οποίοι είναι αρμόδιοι για την ασφάλεια την ακεραιότητα και την διαθεσιμότητα των πληροφοριών.

δ) Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σύμφωνα με το Ν.4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Περιοδικής Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), η οποία αποτελεί μέρος του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας και περιγράφει τη διαδικασία αξιολόγησης, το αντικείμενο αξιολόγησης, τα χαρακτηριστικά των προσώπων που διενεργούν την αξιολόγηση και την περιοδικότητα αυτής. Ο έλεγχος γίνεται με περιοδικότητα Ζετίας, με αφετηρία την ημερομηνία αναφοράς της τελευταίας αξιολόγησης.

Η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ πραγματοποιείται με βάση τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές με στόχο να διασφαλίζονται τα σχετικά με το ΣΕΕ. Ως προς τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές, αναφέρονται ενδεικτικά τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα (International Federation of Accountants: International Standards on Auditing), το Πλαίσιο των Διεθνών Επαγγελματικών Προτύπων για τον Εσωτερικό έλεγχο (Institute of Internal Auditors: The International Professional Practices Framework) και το Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO (COSO: Internal Control Integrated Framework).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 4706/2020, του άρθρου 14 παρ. 3(ι) του Ν.4706/220 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Ε.Κ. ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, διενεργήθηκε η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού



Ελέγχου (εφεξής το «ΣΕΕ») και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής το «ΣΕΔ»), για την περίοδο από 01-01-2023 έως 31-12-2025 με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, από ανεξάρτητο Αξιολογητή που πληρούσε τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020 και αντικειμενικότητας, καθώς και τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις καταλληλότητας, διαθέτοντας τη σχετική επαγγελματική εμπειρία και κατάρτιση.

Η εργασία αφορούσε την δεύτερη αξιολόγηση του ΣΕΕ με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και περίοδο αναφοράς 01/01/2023 έως 31/12/2025 η οποία ολοκληρώθηκε εντός Α τριμήνου 2026. Αξιολογήθηκαν τα ακόλουθα αντικείμενα/πτυχές του ΣΕΕ:

- Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment)
- Διαχείριση Κινδύνων (Risk Management)
- Ελεγκτικοί Μηχανισμοί και Δικλείδες Ασφαλείας (Control Activities)
- Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας (Information and Communication)
- Παρακολούθηση του ΣΕΕ (Monitoring)

Επιπλέον ένα επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής το «ΣΕΔ») θα πρέπει να συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, και θα πρέπει να περιλαμβάνει, όπως αναφέρεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 13 του Ν. 4706/2020 τουλάχιστον τα εξής:

- (α) επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης,
- (β) επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
- (γ) επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement),
- (δ) πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

Τα ανωτέρω αποτελούν τα Εφαρμοστέα Κριτήρια της εν λόγω αξιολόγησης.

Το Εύρος της Διενεργηθείσας Εργασίας κάλυψε αποκλειστικά διαδικασίες περιορισμένης διασφάλισης σύμφωνα με το Πρόγραμμα Αξιολόγησης ΣΕΔ που εφαρμόστηκε (εφεξής «Πρόγραμμα»), όπως αυτό διαμορφώθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του ΣΕΔ της Εταιρείας σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, προκειμένου να εντοπιστούν τυχόν ουσιώδεις αδυναμίες στο ΣΕΔ.

Ουσιώδης αδυναμία είναι μια ανεπάρκεια ή ένας συνδυασμός ανεπαρκειών των δικλίδων ασφαλείας, η οποία δύναται να αφορά είτε στη σχεδιαστική τους επάρκεια είτε στην αποτελεσματική εφαρμογή των δικλίδων, με αποτέλεσμα να υπάρχει εύλογη πιθανότητα να μην αποτραπεί ή να μην εντοπιστεί εγκαίρως ένας σημαντικός κίνδυνος, που έχει αναγνωριστεί από τη διοίκηση της Εταιρείας, (σύμφωνα με τις απαιτήσεις των Εφαρμοστέων Κριτηρίων) και σχετίζεται με τη λειτουργία της Εταιρείας.



Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2026 όπως τεκμαίρεται από την Έκθεση Αξιολόγησης που εκπονήθηκε από τον ανεξάρτητο αξιολογητή κ. Σωτήριο Καββαθά, Πιστοποιημένο Εσωτερικό Ελεγκτή (Εταιρεία DASK BUSINESS Solutions). Το Συμπέρασμα του Ανεξάρτητου Αξιολογητή, με ημερομηνία αναφοράς 26 Μαρτίου 2026, το οποίο ενσωματώνεται στην τελική έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ και του ΣΕΔ, καταλήγει ότι: *«Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο της αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, διαπιστώθηκαν μη ουσιώδεις αδυναμίες. Τα ευρήματα που αναφέρονται στην παράγραφο 3 της αναλυτικής έκθεσης δεν συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, αλλά αφορούν αποκλίσεις από βέλτιστες πρακτικές ή επιμέρους βελτιωτικές παρατηρήσεις, οι οποίες δεν επηρεάζουν το συνολικό συμπέρασμα αναφορικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του ΣΕΕ και του ΣΕΔ της Εταιρείας ούτε την συμμόρφωσή της με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.»*

ε) Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των επιτροπών τους.

Γενική Συνέλευση Μετόχων – Λειτουργία & Δικαιώματα

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είναι το ανώτατο όργανο της, συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρεία. Οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν και τους μετόχους που απουσιάζουν ή διαφωνούν.

Η Γενική Συνέλευση συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της Εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου δήμου εντός του νομού της έδρας ή άλλου δήμου όμορου της έδρας, τουλάχιστον μια φορά κάθε εταιρική χρήση και εντός 6 το πολύ μηνών από τη λήξη της χρήσης αυτής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, όταν το κρίνει σκόπιμο.

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να καλείται 20 τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την οριζόμενη ημέρα για τη συνεδρίασή της. Η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται ενώ διευκρινίζεται ότι συνυπολογίζονται και οι μη εργάσιμες ημέρες. Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση εφόσον έχουν δεσμεύσει τις μετοχές τους για τον σκοπό αυτό με δήλωση τους προς το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών 5 τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης και έχουν προσκομίσει στην Εταιρεία, εντός της ίδιας προθεσμίας, την σχετική βεβαίωση.

Οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευτούν σ' αυτήν από πρόσωπο που έχουν εξουσιοδοτήσει νόμιμα. Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου και η κοινοποίησή τους στην εταιρεία μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα.



Οι αποδείξεις κατάθεσης μετοχών, καθώς και τα έγγραφα νομιμοποίησης αντιπροσώπων των μετόχων, πρέπει να κατατίθενται στην εταιρία τουλάχιστον 5 ολόκληρες ημέρες πριν από την συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης.

Είναι δυνατή η διεξαγωγή Γενικής Συνέλευσης μέσω τηλεδιάσκεψης τηρουμένων των σχετικών διατάξεων. Επίσης επιτρέπεται, τηρουμένων των σχετικών διατάξεων, η εξ αποστάσεως συμμετοχή στην ψηφοφορία κατά τη Γενική Συνέλευση των μετόχων με την εκ των προτέρων αποστολή στους μετόχους των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης της Γενικής Συνέλευσης και σχετικών ψηφοδελτίων με τα θέματα αυτά. Τα θέματα και τα ψηφοδέλτια μπορεί να διατίθενται και η συμπλήρωσή τους να γίνεται και ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτύου. Οι μέτοχοι που ψηφίζουν με τον τρόπο αυτό υπολογίζονται για το σχηματισμό της απαρτίας και της πλειοψηφίας, εφόσον τα σχετικά ψηφοδέλτια έχουν παραληφθεί από την εταιρεία 2 τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της Γενικής Συνέλευσης.

Σαράντα οκτώ ώρες πριν από κάθε Γενική Συνέλευση τοιχοκολλάται σε εμφανή θέση της έδρας της Εταιρίας νόμιμα συνταγμένος πίνακας των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Ο πίνακας αυτός πρέπει να περιέχει όλα τα στοιχεία, που αξιώνει ο νόμος, όπως τις ενδείξεις των τυχόν αντιπροσώπων των μετόχων, τον αριθμό των μετοχών και των ψήφων του καθενός και τις διευθύνσεις των μετόχων και των αντιπροσώπων τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει υποχρέωση να καταχωρήσει στον παραπάνω πίνακα όλους τους μετόχους που έχουν συμμορφωθεί με τις διατάξεις του άρθρου 13 του Καταστατικού.

Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται στην συνέλευση τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα της. Με αίτηση μετόχων ο Πρόεδρος της Συνέλευσης έχει υποχρέωση να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης των μετόχων. Στην αρχή των πρακτικών καταχωρείται και ο κατάλογος των μετόχων που παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται στην Γενική Συνέλευση που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το άρθρο 14 του Καταστατικού. Τα πρακτικά των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον Γραμματέα ή τους Γραμματείς της Συνέλευσης. Αντίγραφα ή αποσπάσματα των πρακτικών αυτών εκδίδονται από τα πρόσωπα που δικαιούνται να εκδίδουν αντίγραφα και αποσπάσματα Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύνθεση και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, την εκπροσώπησή της, τη διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων και την πραγμάτωση του σκοπού της, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το Καταστατικό, αποτελείται από 5 ως 9 μέλη.

Το Δ.Σ. οφείλει να ασκεί αποτελεσματικά το ρόλο του ως το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Αποφασίζει για κάθε πράξη σε διοικητικό επίπεδο, αποσκοπώντας στην εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής, στη διασφάλιση των συμφερόντων της Εταιρείας και στην ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων. Σε κάθε περίπτωση, η εκτέλεση των καθηκόντων του Δ.Σ. θα συνάδει με τους στόχους και το όφελος της Εταιρείας. Οι αρμοδιότητες του Δ.Σ. περιλαμβάνουν:



- την έγκριση και παρακολούθηση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας
- την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και τη λήψη αποφάσεων για σημαντικές κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές και εκποιήσεις
- την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της κατάστασης επενδύσεων της Εταιρείας
- τη θέσπιση Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, την επίβλεψη της υλοποίησής του και την αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητάς του ανά τρία (3) έτη
- τη σύνταξη ετήσιας δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης
- τον ορισμό των εκτελεστικών και των μη εκτελεστικών μελών του
- τον έλεγχο συνδρομής των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μελών του
- τη διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας Συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και της ανεξαρτησίας αυτού
- την έγκριση της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας και την υποβολή αυτής καθώς και των ουσιαστών τροποποιήσεών της προς έγκριση από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων
- την επιλογή των μελών της Επιτροπής Αμοιβών και της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων
- την επιλογή των μελών της Επιτροπής Ελέγχου, εφόσον πρόκειται για επιτροπή του ΔΣ, σύμφωνα με σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης
- την επιλογή και την αντικατάσταση των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας
- την εισήγηση της Πολιτικής Αποδοχών κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και την υποβολή της προς έγκριση από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων
- τη σύνταξη ετήσιας έκθεσης αποδοχών κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων και την υποβολή της προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων για την παροχή ψήφου συμβουλευτικού χαρακτήρα
- την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης και την ανάθεση εξουσιών και καθηκόντων στα στελέχη της Εταιρείας
- τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας
- τη διασφάλιση της αξιοπιστίας πάσης φύσης πληροφοριών που δημοσιοποιούνται

Τα μέλη του Δ.Σ. εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων και χωρίζονται σε εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη. Η ιδιότητα των ανεξάρτητων μελών προσδιορίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Εκτελεστικά μέλη θεωρούνται αυτά που



ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας και έχουν την υποχρέωση ενημέρωσης των υπόλοιπων μελών Δ.Σ. σχετικά με τα θέματά της, ενώ μη εκτελεστικά είναι τα επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων.

Επιπλέον σημειώνονται τα ακόλουθα:

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. εκλέγεται από τα μέλη του Δ.Σ. και διαδραματίζει καίριο ρόλο στην εταιρική διακυβέρνηση. Το κύριο μέλημά του είναι η διασφάλιση της έγκαιρης και ορθής πληροφόρησης μεταξύ των μελών του Δ.Σ., των μετόχων και της διοίκησης της Εταιρείας.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι μέλος του Δ.Σ. και φέρει πλήρη διαχειριστική εξουσία και εξουσία εκπροσώπησης. Ενεργεί ως επικεφαλής για την παρακολούθηση και αξιολόγηση της οικονομικής και διοικητικής διεύθυνσης και της διεύθυνσης διαχείρισης χαρτοφυλακίου και επενδύσεων. Διευθύνει το έργο τους, παίρνει τις αναγκαίες αποφάσεις μέσα στο πλαίσιο που τίθενται από την κείμενη νομοθεσία, το καταστατικό, τους κανονισμούς που διέπουν την λειτουργία της Εταιρείας, καθώς και από τις αποφάσεις του Δ.Σ.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εξελέγησαν από την Γενική Συνέλευση της Εταιρείας της 26.08.2025, με θητεία πέντε (5) ετών, δηλαδή έως την 26.08.2030. Με την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου που έγινε την ίδια ημέρα, αποφασίστηκε η συγκρότησή του σε σώμα ως εξής:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Μιχαήλ Ευμορφίδης	Πρόεδρος του ΔΣ – Μη Εκτελεστικό Μέλος
2.	Χρήστος Μπομπόλιας	Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό Μέλος
3.	Δαυίδ Αράρ	Αντιπρόεδρος ΔΣ – Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό Μέλος
4.	Ευαγγελία Παλιάρη	Εκτελεστικό Μέλος
5.	Δημήτριος Τρύφων	Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος
6.	Μαρία-Κωνσταντίνα Λιλή-Κόκκορη	Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει, ύστερα από πρόσκληση του Προέδρου του στην έδρα της Εταιρείας, τουλάχιστον μια φορά το μήνα. Είναι δυνατή και η διεξαγωγή του Διοικητικού Συμβουλίου μέσω τηλεδιάσκεψης, τηρουμένων των διατάξεων του άρθρου 90 του Ν. 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο έγκαιρα συνεδριάζει εκτός της έδρας του σε άλλο τόπο, πέραν του παραπάνω αναφερόμενου, είτε στην ημεδαπή είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανένας δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση η οποία γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση πρέπει απαραίτητα να αναγράφονται με σαφήνεια τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη του και κανείς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.



Τα πρακτικά κάθε συνεδρίασης εγκρίνονται από τα μέλη μέχρι την επόμενη συνεδρίαση και υπογράφονται από αυτά.

Κατά το 2025, το Δ.Σ. της Εταιρείας συνεδρίασε 38 φορές, με παρόντα άπαντα τα μέλη του. Αναλυτικότερα:

Μέλος Δ.Σ.	Θέση στο Δ.Σ.	Περίοδος εντός χρήσης 2025	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο 2025	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Μιχαήλ Ευμορφίδης	Πρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος	01/01/2025 - 31/12/2025	38	100%
Δαυίδ Αράρ	Αντιπρόεδρος Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	01/01/2025 - 31/12/2025	38	100%
Θεοχάρης Μικρός – Λαζανάς	Αντιπρόεδρος – Εκτελεστικό Μέλος	01/01/2025 - 25/08/2025	19	100%
Χρήστος Μπομπόλιας	Διευθύνων Σύμβουλος	01/01/2025 - 31/12/2025	38	100%
Ευαγγελία Παλιάρη	Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος	01/01/2025 - 25/08/2025	19	100%
		25/08/2025 - 31/12/2025	19	
Δημήτριος Τρύφων	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	01/01/2025 - 31/12/2025	38	100%
Μαρία-Κωνσταντίνα Λιλή-Κόκκορη	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	25/08/2025 - 31/12/2025	19	100%
Στυλιανός Αλεξίου	Μη Εκτελεστικό Μέλος	01/01/2025 - 25/08/2025	19	100%

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας συμμετέχουν σε διοικητικά, διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα άλλων νομικών προσώπων σύμφωνα με την ανάλυση στην ενότητα (ιβ) Πληροφορίες για τα μέλη Δ.Σ..

Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Αποτελεί θεσπισμένο όργανο, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017 και το άρθρο 10 του Ν. 4706/2020 και συγκροτείται με σκοπό την υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης, όσον αφορά τη διαδικασία οικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, τη διαδικασία του συστήματος ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας. Αποτελεί μικτή επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και από τρίτους και υποβάλλει έκθεση πεπραγμένων στη Γενική Συνέλευση. Στόχος της Επιτροπής Ελέγχου είναι η επισκόπηση και αξιολόγηση των ελεγκτικών πρακτικών και της απόδοσης των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων που πραγματοποιούνται στην Εταιρεία, έχοντας ως βασική αποστολή της, να υποβοηθά το Διοικητικό Συμβούλιο στην εκτέλεση των καθηκόντων του, ως προς τις διαδικασίες χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τις πολιτικές και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, την ακεραιότητα του υποχρεωτικού (εξωτερικού) ελέγχου που εφαρμόζεται από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, καθώς επίσης τις πολιτικές εκτίμησης και διαχείρισης κινδύνων. Αναλυτικότερα, οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:



- παρακολούθηση της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου επεξηγώντας πώς συνέβαλαν ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, καθώς και ποιος ήταν ο ρόλος της Επιτροπής Ελέγχου στην εν λόγω διαδικασία,
- Παρακολούθηση της διαδικασίας κατάρτισης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και υποβολή συστάσεων ή προτάσεων για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της, Επίσης προβαίνει στην επισκόπηση και παρακολούθηση των ευρημάτων των Εποπτικών και Φορολογικών Αρχών που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας (όπως π.χ. φορολογικές διαφορές, αλλαγές στους φορολογικούς νόμους)
- Παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας μέσω της παρακολούθησης και αξιολόγησης της ορθής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και ειδικότερα σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία τους,
- Παρακολούθηση της διαδικασίας του υποχρεωτικού ελέγχου των ετήσιων και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και επικοινωνία και συζήτηση με τους Ορκωτούς Ελεγκτές επί των ευρημάτων, παρατηρήσεων, προτάσεών τους κατά την πορεία του τακτικού ελέγχου
- αξιολόγηση και πρόταση στη Γ.Σ. των Ορκωτών Ελεγκτών της Εταιρείας, παρακολούθηση της ανεξαρτησίας και ακεραιότητας τους και του ύψους της αμοιβής τους
- εποπτεία και επικαιροποίηση του Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας της Εταιρείας είτε βάσει ευρημάτων από τις αναφορές της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, είτε κατόπιν επισήμανσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Ο νέος Κανονισμός υποβάλλεται για έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου, επισκόπηση της ορθής λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου, επισκόπηση των εκθέσεων εσωτερικού ελέγχου και επίβλεψη της εφαρμογής των γνωστοποιημένων ευρημάτων
- διασφάλιση της ανεμπόδιστης απόκτησης πληροφοριών των υπευθύνων των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, ούτως ώστε να διευκολυνθεί η ολοκλήρωση των καθηκόντων τους
- πρόταση για το διορισμό ή αντικατάσταση του υπεύθυνου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων στο Διοικητικό Συμβούλιο
- συντονισμό των υπηρεσιών Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνου με τους Ορκωτούς Ελεγκτές και το Διοικητικό Συμβούλιο
- υποστήριξη και συνδρομή στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων και παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας του συστήματος διαχείρισης κινδύνων.



- παρακολούθηση της εφαρμογής και εξέταση της αποτελεσματικότητας του Κώδικα Δεοντολογίας και της Πολιτικής και Διαδικασίας Διαχείρισης Σύγκρουσης Συμφερόντων
- κατάρτιση Ετήσιας Έκθεσης περί των Πεπραγμένων της, η οποία περιλαμβάνεται στην Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης και υποβάλλεται προς το ΔΣ και την Γενική Συνέλευση
- λήψη καταγγελιών/ αναφορών ή ερωτήσεων σε θέματα Δεοντολογίας και εξέταση με απόκριση σε κάθε περίπτωση
- εξέταση Συγκρούσεων Συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της Εταιρείας και υποβολή στο Δ.Σ. σχετικών αναφορών
- επανεξέταση του Κώδικα Δεοντολογίας και της Πολιτικής και Διαδικασίας Διαχείρισης Σύγκρουσης Συμφερόντων και πρόταση αναπροσαρμογών

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, πληρούν όλες τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του ν. 4449/2017, όπως επίσης και τα δύο ανεξάρτητα μέλη, πληρούν όλα τα κριτήρια ανεξαρτησίας, κατά την έννοια των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 του ν. 4706/2020, δεδομένου ότι αυτό προκύπτει από την ίδια την ιδιότητά τους, διαθέτουν αποδεδειγμένα στο σύνολό τους επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία ενώ ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει αποδεδειγμένα επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική.

Η Επιτροπή Ελέγχου σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 4706/2020, διαθέτει κανονισμό λειτουργίας ο οποίος μετά την αναθεώρησή και επικαιροποίησή του εγκρίθηκε με την από 09/10/2023 απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου και αναρτήθηκε στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας <https://www.blekedros.com/el/company/corporate-governance/katastatiko-kanonismoι-politikes>.

Σε συνέχεια της από 26/08/2025 συνεδρίασης της Επιτροπής Ελέγχου κατά την οποία αυτή ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατόπιν των Αποφάσεων της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της από 26/08/2025 Συνεδρίασής της, αποτελεί μικτή επιτροπή, με θητεία αρχόμενη από τον ορισμό των μελών της από την ΓΣ και ΔΣ, ήτοι από την 26.08.2025, και λήγουσα μετά την πάροδο πέντε ετών:

A/A	Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα Μέλους
1.	Κωνσταντίνος Χυτήρογλου	Πρόεδρος – Τρίτο ανεξάρτητο πρόσωπο
2.	Δαυίδ Αράρ	Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ
3.	Μαρία-Κωνσταντίνα Λιλή-Κόκκορη	Μέλος – Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ



Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Εταιρεία ακολουθώντας τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 10 του Ν.4706/2020, το οποίο διευκρινίζει ότι οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων είναι δυνατόν να ανατεθούν σε μία επιτροπή, όρισε την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, με αρμοδιότητες όπως αυτές ορίζονται στα άρθρα 11 και 12 του Ν.4706/2020 και άρθρα 109 ως 112 του Ν. 4548/2018.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων με την υφιστάμενη σύνθεσή της, λειτουργεί ως μια ενιαία επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη Διοικητικού Συμβουλίου και ένα μη εκτελεστικό με θητεία από 26/08/2025, ακολουθώντας τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου που την όρισε.

Η Επιτροπή αναφέρεται στο Δ.Σ. και έχει ως σκοπό:

α) την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ. για την κατάρτιση πολιτικής αποδοχών των μελών του Δ.Σ., των διευθυντικών στελεχών και γενικότερα της πολιτικής αποδοχών των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας

β) την εξέταση των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο τελικό σχέδιο της ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, πριν από την υποβολή της έκθεσης στη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν. 4548/2018

γ) τον εντοπισμό και την πρόταση προς το Δ.Σ. προσώπων που είναι κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους Δ.Σ. βάσει διαδικασίας που προβλέπεται στον κανονισμό λειτουργίας της και στην Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας, ενώ υποβάλλει πρόταση στη Γενική Συνέλευση για τα κατάλληλα τρίτα πρόσωπα, ως υποψήφια για την πλήρωση των θέσεων της Επιτροπής Ελέγχου, στις περιπτώσεις που απαιτείται

δ) για την υποβολή προτάσεων αναθεώρησης των Πολιτικών Αποδοχών και Καταλληλότητας της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο προκειμένου αυτό να τις υποβάλει προς έγκριση της Γενικής Συνέλευσης,

ε) Συντονίζει και εφαρμόζει την Ετήσια Αξιολόγηση Μελών ΔΣ (συμπεριλαμβανομένου του Προέδρου και του Διευθύνοντος Συμβούλου) και των Επιτροπών εφαρμόζοντας τις προβλέψεις της εγκυκλίου 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και

στ) Προβαίνει στην κατάρτιση ενός άρτιου Πλάνου Διαδοχής Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνοντος Συμβούλου, ενώ επίσης έχει πρωταρχικό ρόλο στο σχεδιασμό πλάνου διαδοχής και για τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων ορίστηκαν στην από 26.08.2025 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων λειτουργεί σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας: [Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ - Καταστατικό / Κανονισμοί & Πολιτικές](#).



Λοιπά διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα

Διεύθυνση Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων

Κύρια αποστολή της διεύθυνσης διαχείρισης χαρτοφυλακίου και επενδύσεων είναι ο χειρισμός όλων των ενεργειών που σχετίζονται με την ανάπτυξη και διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Η διεύθυνση αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και έχει τις εξής αρμοδιότητες:

- τη σύνταξη επενδυτικών προτάσεων για συναλλαγές επί ακινήτων και την υποβολή τους στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Διοικητικό Συμβούλιο
- την υποβολή προτάσεων στον Διευθύνοντα Σύμβουλο για τον καθορισμό του ύψους των μισθωμάτων των ακινήτων είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων με βάση τις αναλύσεις της αγοράς, προς έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου
- την τακτική παρακολούθηση, τήρησης των όρων των μισθωτηρίων συμβολαίων των εκμισθωμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας
- την τακτική παρακολούθηση της κατάστασης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και τη διαχείριση τεχνικών εργασιών επί αυτών
- την επίβλεψη ανέγερσης νέου κτιρίου ή τη μετατροπή, ανακατασκευή, επέκταση και αλλαγή χρήσης υφιστάμενων ακινήτων
- την επιμέλεια της ασφάλισης των ακινήτων σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο
- τη συνεργασία με εξωτερικούς ορκωτούς εκτιμητές σχετικά με την αποτίμηση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ή νέων ακινήτων
- το σχεδιασμό των υλοποιούμενων επενδύσεων
- τον συντονισμό ενεργειών για την απόκτηση ακινήτων από την Εταιρεία ή τη διάθεση ακινήτων της Εταιρείας σε τρίτους
- την τήρηση αρχείου των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Οικονομική και Διοικητική Διεύθυνση

Στην οικονομική και διοικητική διεύθυνση υπάγονται όλα τα οικονομικά και διοικητικά ζητήματα της Εταιρείας, η οικονομική και λογιστική της οργάνωση, οι προμήθειες, το μετοχολόγιο και η εξυπηρέτηση των μετόχων, καθώς και η διαχείριση του ανθρώπινου δυναμικού. Ο Οικονομικός και Διοικητικός Διευθυντής αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και παρουσιάζει ανά τακτά διαστήματα τα αποτελέσματα της πορείας της Εταιρείας τόσο στον Διευθύνοντα Σύμβουλο όσο και στο Δ.Σ. Ο Οικονομικός και Διοικητικός Διευθυντής είναι υπεύθυνος για την παρακολούθηση της οικονομικής, λογιστικής, ταμειακής και διοικητικής λειτουργίας της Εταιρείας. Είναι υπεύθυνος για όλα τα σχετικά ζητήματα που άπτονται του προσωπικού. Ειδικότερα η οικονομική και διοικητική διεύθυνση είναι επιφορτισμένη με:

- τη λογιστική καταχώρηση και απεικόνιση των εταιρικών πράξεων, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των εσόδων εξόδων, των ταμειακών διαθεσίμων και ροών, και την εν γένει σωστή διαχείριση του λογιστηρίου
- την προετοιμασία και υποστήριξη του ΔΣ στη σύνταξη οικονομικών καταστάσεων



- την εκ του νόμου υποχρεωτική σύνταξη αναφορών που απευθύνονται σε τρίτους, εκτός της Εταιρείας. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι αναφορές προς τις φορολογικές αρχές και ασφαλιστικούς οργανισμούς και οι αναφορές προς τους εποπτικούς φορείς (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Γενική Γραμματεία Εμπορίου). Φέρει την ευθύνη εμπρόθεσμης υποβολής των οικονομικών εκθέσεων και φροντίζει να απεικονίζουν την πραγματική και ακριβή εικόνα της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας καθώς και να είναι σύμφωνες με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, κανόνες και επιταγές όλων των εποπτικών φορέων.
- τη σύνταξη αναφορών που απευθύνονται στη διοίκηση της Εταιρείας, όπως είναι ενδεικτικά η κατάρτιση, αναθεώρηση και παρακολούθηση του ετήσιου προϋπολογισμού
- παντός είδους προμήθειες για λογαριασμό της Εταιρείας
- την παρακολούθηση της τήρησης των οικονομικών όρων των υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης και την άμεση ενημέρωση του Διευθύνοντος Συμβούλου σε περίπτωση μη τήρησης αυτών σύμφωνα με την Πολιτική Μισθώσεων της Εταιρείας.

Μονάδα εξυπηρέτησης μετόχων και εταιρικών ανακοινώσεων

Η Μονάδα Εξυπηρέτησης Μετόχων & Εταιρικών Ανακοινώσεων αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Η Μονάδα έχει την ευθύνη για την άμεση, ακριβή και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων, καθώς και την υποστήριξή τους, όσον αφορά την άσκηση των δικαιωμάτων τους, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και το καταστατικό της Εταιρείας και προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες. Έχει ως αντικείμενο τη διαχείριση του μετοχολογίου και την υποστήριξη των σχετικών συστημάτων, τη διαχείριση θεμάτων κεντρικού αποθετηρίου αξιών, κληρονομικών θεμάτων μετόχων, την εξυπηρέτηση των μετόχων και τη διανομή μερίσματος. Είναι υπεύθυνη για τη διαχείριση των σχέσεων της Εταιρείας με το Χρηματιστήριο Αθηνών, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ μεριμνά και για την παρακολούθηση των συναλλαγών των υπόχρεων προσώπων και λοιπών υποχρεώσεων σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και τη χρηματιστηριακή νομοθεσία, την έκδοση Δελτίων Τύπου, ετήσιων απολογισμών, ετήσιου δελτίου, τη διαμόρφωση και διαχείριση ιστοσελίδας Επενδυτικών Σχέσεων, το σχεδιασμό επικοινωνιακού υλικού για τους επενδυτές με βάση τις ανάγκες πληροφόρησης που διαμορφώνονται και τη διεθνή πρακτική, την οργάνωση εκδηλώσεων IR, καθώς και την οργάνωση και διαχείριση των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων.

Η Μονάδα είναι επίσης επιφορτισμένη να προβαίνει στις απαραίτητες ανακοινώσεις που αφορούν ρυθμιζόμενες πληροφορίες, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 3556/2007, καθώς και εταιρικά γεγονότα σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν. 4548/2018, με σκοπό την ενημέρωση των μετόχων ή δικαιούχων άλλων κινητών αξιών της Εταιρείας καθώς και τη δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014 καθώς και των λοιπών εφαρμοστέων διατάξεων.

Ειδικότερα, είναι αρμόδια για:

- την τήρηση και διαρκή ενημέρωση του μητρώου των μετόχων της εταιρείας,
- τη διαχείριση των σχέσεων με τους μετόχους, όπως ενδεικτικά την ενημέρωση των μετόχων σχετικά με αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, επιστροφής κεφαλαίου, split, reverse split, διανομή μερίσματος, ή εν γένει οποιουδήποτε άλλου θέματος για το οποίο πρέπει να ενημερωθούν οι μέτοχοι
- τη διαδικασία διανομής μερίσματος
- τη διαχείριση των εταιρικών ανακοινώσεων



- τη διανομή μερισμάτων και δωρεάν μετοχών, τις πράξεις έκδοσης νέων μετοχών με καταβολή μετρητών, την ανταλλαγή μετοχών, τη χρονική περίοδο άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων προτίμησης ή τις μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια, όπως η επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων,
- την παροχή πληροφοριών σχετικά με τις τακτικές ή έκτακτες γενικές συνελεύσεις και τις αποφάσεις που λαμβάνονται σε αυτές,
- την απόκτηση ιδίων μετοχών και τη διάθεση και ακύρωσή τους, καθώς και τα προγράμματα διάθεσης μετοχών ή δωρεάν διάθεσης μετοχών σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου και στο προσωπικό της Εταιρείας,
- την επικοινωνία και την ανταλλαγή στοιχείων και πληροφοριών με τα κεντρικά αποθετήρια τίτλων και τους διαμεσολαβητές, στο πλαίσιο ταυτοποίησης των μετόχων,
- την ευρύτερη επικοινωνία με τους μετόχους,
- την ενημέρωση των μετόχων, τηρουμένων των προβλέψεων του άρθρου 17 του ν.3556/2007 (Α' 91), για την παροχή διευκολύνσεων και πληροφοριών από εκδότες κινητών αξιών,
- την παρακολούθηση της άσκησης των μετοχικών δικαιωμάτων, ιδίως όσον αφορά τα ποσοστά συμμετοχής των μετόχων, και της άσκησης του δικαιώματος ψήφου στις γενικές συνελεύσεις.
- την ανακοίνωση εταιρικών γεγονότων, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν.4548/2018, με σκοπό την ενημέρωση των μετόχων
- την ενημέρωση του ιστότοπου της Εταιρείας και των γνωστοποιήσεων σύμφωνα με τις προβλέψεις του ν.4706/2020 και του Κανονισμού του Χ.Α.
- την Κατάρτιση και Επικαιροποίηση των Καταλόγων Υπόχρεων Προσώπων του άρθρου 17 και του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014
- την προετοιμασία και ανάρτηση δελτίων τύπου
- την ενημέρωση αναλυτών και την πραγματοποίηση δημόσιων σχέσεων και επικοινωνίας μέσω οργάνωσης και πραγματοποίησης roadshows και events.

Νομική Υπηρεσία

Η Νομική Υπηρεσία αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Οι κυριότερες δραστηριότητες της Νομικής Υπηρεσίας συμπεριλαμβάνουν τα παρακάτω:

- Σύνταξη γνωματεύσεων κατόπιν ανάθεσης από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο όσον αφορά θέματα που διαπραγματεύεται η Εταιρεία
- σύνταξη και έλεγχος συμβάσεων, συμβολαίων και εγγράφων, ή σχεδίων νομικών εγγράφων στις οποίες θα είναι συμβαλλόμενη η Εταιρεία.
- Δικαστική Εκπροσώπηση της Εταιρείας
- Νομικός έλεγχος ακινήτων
- Εισήγηση για / και παρακολούθηση αναθέσεων σε τρίτους νομικούς συμβούλους



- Παρακολούθηση εκκρεμών νομικών υποθέσεων και παροχή πληροφοριών προς την Διοίκηση προκειμένου ενδεικτικών για τον υπολογισμό των σχετικών προβλέψεων στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας
- Παρακολούθηση αλλαγών στο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας και ενημέρωση αρμοδίων Διευθύνσεων

στ) Πολιτική πολυμορφίας για τα Διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της εταιρείας.

Η Εταιρεία υιοθετεί και εφαρμόζει τις αρχές της πολυμορφίας στη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της, με σκοπό την προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης. Η Εταιρεία παρέχει ίσες ευκαιρίες σε όλους τους εργαζομένους και σε όλα τα επίπεδα εργασιακής ιεραρχίας. Δεν γίνεται καμία διάκριση ως προς το φύλο, τις προτιμήσεις, την ηλικία και την οικογενειακή κατάσταση. Η Εταιρεία προσβλέπει σε αυξανόμενη ποικιλομορφία στο Δ.Σ. και στα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη με βασικό κριτήριο την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των εταιρικών σκοπών, μέσω της πολυμορφίας εμπειρίας και οπτικής που η Εταιρεία επιδιώκει να υπάρξει σε αυτές για τις θέσεις.

Στην Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου προβλέπονται κριτήρια πολυμορφίας, τα οποία λαμβάνονται υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ, με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ., που συμβάλλει στην ορθή λήψη των αποφάσεων. Στο πλαίσιο αυτό κανένα υποψήφιο μέλος Δ.Σ. δε μπορεί να αποκλειστεί εξαιτίας διακρίσεων (φυλετικών, κοινωνικών, θρησκευτικών, σεξουαλικών κλπ.).

Για όλα τα στελέχη της Εταιρείας ισχύει ο Κώδικας Δεοντολογίας που περιλαμβάνεται στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας και περιγράφει τις αξίες της Εταιρείας, την δεοντολογία των εργαζομένων σε αυτήν και τις σχέσεις της Εταιρείας με τους μετόχους. Το σύνολο των στελεχών της Εταιρείας είναι υποχρεωμένο να εφαρμόζει τον Κανονισμό Λειτουργίας και την τον εν λόγω Κώδικα.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η πολιτική πολυμορφίας εφαρμόστηκε με επιτυχία, καθώς μεταξύ άλλων η Εταιρεία συμμορφώθηκε και με την σχετική πρόβλεψη της παρ. 1, εδάφιο β) του Άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 που προβλέπει πως τα κριτήρια επιλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνουν τουλάχιστον την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των μελών του.

Ως αποτέλεσμα στην κλειόμενη χρήση:

- 2 από τα 6 μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας ήταν γυναίκες
- Το σύνολο (2) των Διευθυντικών Στελεχών της είναι γυναίκες



ζ) Πολιτική καταλληλότητας

Το Δ.Σ. της Εταιρείας στην από 06.07.2021 Συνεδρίαση του ενέκρινε την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και των Κατευθυντήριων γραμμών για την Πολιτική Καταλληλότητας όπως εξειδικεύονται στην υπ' αρ. 60/18.9.2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική Καταλληλότητας υποβλήθηκε εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στην από 07.07.2021 συνεδρίαση.

Η Πολιτική Καταλληλότητας, καθώς και κάθε ουσιώδης τροποποίησή της υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας.

Για τη διαμόρφωση της Πολιτικής Καταλληλότητας έχει ληφθεί υπόψη το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της Εταιρείας καθώς και η ειδικότερη περιγραφή και φύση των αρμοδιοτήτων και καθηκόντων κάθε μέλους Δ.Σ. (εκτελεστικό ή μη, ανεξάρτητο), η τυχόν συμμετοχή του σε επιτροπές καθώς και ασυμβίβαστα ή συμβατικές δεσμεύσεις αυτού που συνδέονται με τη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Η τεκμηρίωση όσον αφορά την έγκριση της Πολιτικής Καταλληλότητας και τυχόν τροποποιήσεις της τηρούνται σε αρχείο, το οποίο μπορεί να είναι ηλεκτρονικό. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης της καταλληλότητας καταγράφονται. Επίσης, καταγράφονται τυχόν αδυναμίες που εντοπίζονται μεταξύ της προβλεπόμενης και της πραγματικής ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας και μέτρα που πρέπει να ληφθούν για την αντιμετώπιση αυτών των ελλείψεων.

Ι. Αρχές Επιλογής, Αντικατάστασης ή Ανανέωσης της Θητείας των Μελών του Δ.Σ.

1. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.
2. Προϋπόθεση για την εκλογή ή τη διατήρηση της ιδιότητας του μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο Εταιρείας είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιολύγες συναλλαγές εταιρείας του ν. 4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη. Κάθε υποψήφιο μέλος υποβάλλει στην Εταιρεία υπεύθυνη δήλωση ότι δεν συντρέχει το κώλυμα της παρούσας και κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου γνωστοποιεί αμελλητί προς την Εταιρεία την έκδοση σχετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.
3. Προϋπόθεση για την ανάθεση εξουσιών διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας σε τρίτα πρόσωπα ή για τη διατήρηση της σχετικής ανάθεσης σε ισχύ, είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την ανάθεση των εξουσιών σε αυτά, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά τους για ζημιολύγες συναλλαγές εταιρείας του ν. 4548/2018 με συνδεδεμένα μέρη. Κάθε υποψήφιο, προς ανάθεση των ανωτέρω εξουσιών, τρίτο πρόσωπο υποβάλλει στην Εταιρεία υπεύθυνη δήλωση ότι δεν συντρέχει το κώλυμα της παρούσας και κάθε τρίτο πρόσωπο, προς το οποίο έχει γίνει ανάθεση, γνωστοποιεί αμελλητί προς την Εταιρεία την έκδοση σχετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης.
4. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται η παύση της συνδρομής ενός ή περισσότερων από τα κριτήρια καταλληλότητας, με βάση την πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας, στο πρόσωπο ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, για λόγους που το πρόσωπο αυτό δεν μπορούσε να αποτρέψει ούτε με μέσα άκρας επιμέλειας, το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας προβαίνει άμεσα στην παύση και στην αντικατάστασή του εντός τριών (3) μηνών.



5. Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.

6. Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας, η οποία παρακολουθείται σε διαρκή βάση και επαναξιολογείται, ιδίως στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) όταν προκύπτουν αμφιβολίες σχετικά με την ατομική καταλληλότητα των μελών του Δ.Σ. ή την καταλληλότητα της σύνθεσης του οργάνου

β) σε περίπτωση σημαντικής επίδρασης στη φήμη ενός μέλους του Δ.Σ.

γ) σε κάθε περίπτωση επέλευσης γεγονότος που δύναται να επηρεάσει σημαντικά την καταλληλότητα του μέλους του Δ.Σ.

7. Το Δ.Σ. διασφαλίζει για την Εταιρεία το κατάλληλο πλάνο διαδοχής μετά από αποχωρήσεις μελών του Δ.Σ. Η ετήσια Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει σχετική αναφορά.

II. Κριτήρια Αξιολόγησης Καταλληλότητας των Μελών του Δ.Σ.

1. Ατομική Καταλληλότητα

Τα κατωτέρω κριτήρια είναι γενικά και εφαρμόζονται για όλα τα μέλη Δ.Σ. ανεξάρτητα από την ιδιότητά τους:

- **Φήμη, ακεραιότητα και εμπιστοσύνη:** α. Φήμη: Επαρκώς καλή φήμη, υψηλό κοινωνικό κύρος β. Ακεραιότητα και εμπιστοσύνη: Επίδειξη των υψηλότερων προτύπων ηθικής, τιμιότητας, ακεραιότητας, αμεροληψίας και πειθαρχίας που αποδεικνύονται μέσω της προσωπικής και επαγγελματικής πορείας ή άλλων δημόσιων δεσμεύσεων
- **Γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία** και λοιπά κριτήρια καταλληλότητας α. Επαρκείς γνώσεις, δεξιότητες και εμπειρία για την κατανόηση των δραστηριοτήτων της εταιρίας, της κουλτούρας, του ρυθμιστικού και εποπτικού πλαισίου, των προϊόντων, των γεωγραφικών αγορών και λειτουργιών β. Προηγούμενη εμπειρία / Προϋπηρεσία: Αρκετά χρόνια εμπειρίας σε γενικώς αναγνωρισμένη θέση ευθύνης στο πεδίο εξειδίκευσής τους γ. Ανεξαρτησία στον τρόπο σκέψης και ικανότητα για πρόκληση προβληματισμών: Ικανότητα να διαμορφώνουν και να εκφράζουν ανεξάρτητη άποψη σε όλα τα θέματα με τα οποία ασχολείται το Δ.Σ. και να προκαλούν τη Διοίκηση και τους άλλους υποψηφίους να εκφράζουν απόψεις και προτάσεις δ. Συναδελφικότητα, ομαδικότητα και ηγετικές ικανότητες: Ικανότητα να συνεισφέρουν εποικοδομητικά και παραγωγικά στις συζητήσεις και τις αποφάσεις του Δ.Σ, μαζί με την ικανότητα να κατευθύνουν τέτοιες συζητήσεις ως Πρόεδροι ή Αντιπρόεδροι ε. Επιπρόσθετα κριτήρια για τον διορισμό εκτελεστικών μελών του Δ.Σ.: Μέσω άλλων θέσεων που κατείχαν ή κατέχουν ως στελέχη, αποδεδειγμένη γνώση, δεξιότητα, εμπειρία και χαρακτήρα προκειμένου να οδηγούν την Εταιρεία και τις θυγατρικές της στην επίτευξη των στρατηγικών τους στόχων, μαζί με προθυμία πλήρους απασχόλησης.
- **Σύγκρουση συμφερόντων και ανεξαρτησία σκέψης.** Οι υποψήφιοι δεν έχουν πραγματικές, πιθανές ή αντιληπτές συγκρούσεις συμφερόντων των οποίων δεν θα ήταν δυνατή η αποφυγή, ο επαρκής περιορισμός ή η σωστή διαχείριση και οι οποίες θα τους εμπόδιζαν να εκπροσωπούν τα συμφέροντά όλων των μετόχων της , να εκπληρώνουν τα



καθήκοντά τους ως μέλη του Δ.Σ. και να προβαίνουν σε αντικειμενικές και ανεξάρτητες αποφάσεις (να ενεργούν με ανεξαρτησία σκέψης).

- **Δέσμευση για αφιέρωση επαρκούς χρόνου.** Διασφαλίζεται ότι όλοι οι υποψήφιοι έχουν τη δυνατότητα να αφιερώνουν τον απαιτούμενο χρόνο για την εκτέλεση των καθηκόντων τους ως μέλη του Δ.Σ.. Η παρουσία στις συνεδριάσεις, η προετοιμασία για τις συνεδριάσεις και η ενεργή συμμετοχή, θεωρούνται δείκτες του χρόνου που ένα μέλος αφιερώνει στην εκτέλεση των καθηκόντων του.

2. Συλλογική Καταλληλότητα

Η σύνθεση του Δ.Σ. αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, την αποτελεσματική διοίκηση της Εταιρείας και την ισορροπημένη λήψη αποφάσεων. Επίσης, τα μέλη του Δ.Σ. συλλογικά είναι σε θέση να προβαίνουν σε ουσιαστική παρακολούθηση και κριτική των αποφάσεων των ανώτατων διοικητικών στελεχών.

Στο πλαίσιο αυτό περιλαμβάνεται η απαίτηση το Δ.Σ. ως σύνολο να κατανοεί επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα, και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας, μεταξύ άλλων και όσον αφορά:

- α) την επιχειρηματική της δραστηριότητα και τους βασικούς κινδύνους που συνδέονται με αυτή
- β) τον στρατηγικό σχεδιασμό
- γ) τις χρηματοοικονομικές αναφορές
- δ) τη συμμόρφωση με το νομοθετικό και ρυθμιστικό πλαίσιο
- ε) την κατανόηση θεμάτων εταιρικής διακυβέρνησης
- στ) την ικανότητα αναγνώρισης και διαχείρισης κινδύνων
- ζ) την επίδραση της τεχνολογίας στη δραστηριότητά της
- η) την επαρκή εκπροσώπηση ανά φύλο,

Η συλλογική καταλληλότητα του Δ.Σ. ελέγχεται ετησίως, είτε από το ίδιο το Δ.Σ., στο πλαίσιο αυτοαξιολόγησης, είτε από τρίτους συμβούλους.

Στο Δ.Σ. της Εταιρείας κατά πάντα χρόνο υπάρχει επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των μελών του Δ.Σ. Σε περίπτωση κλάσματος, το ποσοστό αυτό στρογγυλοποιείται στο προηγούμενο ακέραιο. Η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων λαμβάνει υπόψη της το κριτήριο αυτό κατά την υποβολή προτάσεων για ορισμό μελών Δ.Σ. Λαμβάνονται όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διασφάλιση της ίσης μεταχείρισης και ευκαιριών μεταξύ των φύλων.

III. Κριτήρια Πολυμορφίας των Μελών του Δ.Σ.

Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας, η οποία λαμβάνεται υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ. με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ., που συμβάλλει στην ορθή λήψη των αποφάσεων.



Στο πλαίσιο αυτό κανένας υποψήφιος δε μπορεί να αποκλειστεί εξαιτίας διακρίσεων (φυλετικών, κοινωνικών, θρησκευτικών, σεξουαλικών κλπ.). Περισσότερα στοιχεία παρατίθενται στην ενότητα ε) ανωτέρω.

IV. Έγκριση και αναθεώρηση της Πολιτικής Καταλληλότητας

Η Πολιτική Καταλληλότητας εγκρίνεται από το Δ.Σ. και υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση της Εταιρείας (άρθ. 3 παρ. 3 του Ν. 4706/2022). Τυχόν τροποποιήσεις της Πολιτικής εγκρίνονται από το Δ.Σ.. Στην περίπτωση που οι τροποποιήσεις είναι ουσιώδεις, υποβάλλονται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση. Ως ουσιώδεις θεωρούνται εκείνες οι τροποποιήσεις που εισάγουν παρεκκλίσεις ή τροποποιούν σημαντικά το περιεχόμενο της Πολιτικής, ιδίως ως προς τις γενικές αρχές και τα κριτήρια που τυγχάνουν εφαρμογής. Η εκάστοτε ισχύουσα Πολιτική αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

η) Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων

Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2025 εξετάστηκαν τα ακόλουθα κυρίως θέματα:

Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου ως προς την Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για το έτος 2025 εξετάστηκαν τα ακόλουθα κυρίως θέματα:

- ενημέρωση του σχεδίου και του προγραμματισμού του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2025, του χρονοδιαγράμματος, του σκοπού και των σημαντικότερων περιοχών του ελέγχου που θα πραγματοποιηθούν από τους τακτικούς ορκωτούς λογιστές της Εταιρείας. Συνάντηση με τους ορκωτούς ελεγκτές κατά τη διάρκεια εκτέλεσής του τακτικού ελέγχου 2024. Συνεδριάσεις με τους ορκωτούς ελεγκτές κατά το στάδιο παρουσίασης της συμπληρωματικής έκθεσης για τη χρήση 2024
- γνωστοποίηση των αποτελεσμάτων των ελεγκτικών διαδικασιών που εκτελέστηκαν στο πλαίσιο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για την χρήση 2024
- πρόταση προς την Γενική Συνέλευση για την εκλογή Τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών – Λογιστών (τακτικού και αναπληρωματικού), ελεγκτικής εταιρείας για τον τακτικό και φορολογικό έλεγχο κατά την χρήση 2025 (01.01.2025 - 31.12.2025) και καθορισμός της αμοιβής της
- έλεγχος των εξαμηνιαίων Οικονομικών Καταστάσεων 2025 και των επ' αυτών σχολίων του ορκωτού ελεγκτή λογιστή, πριν την έγκρισή τους από το Δ.Σ.
- Επισκόπηση κατάστασης επενδύσεων 31/12/2024 και 30/06/2025 προ της έγκρισής της από το Διοικητικό Συμβούλιο και τη δημοσίευσής της στον ιστότοπο της Εταιρείας.



Παρακολούθηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί επίσης την αποτελεσματικότητα των συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου, της Διαχείρισης Κινδύνων και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας. Για το σκοπό αυτό, η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει σε περιοδική βάση τις ενέργειες των αρμόδιων μονάδων, ώστε να διασφαλίζει ότι οι κυριότεροι κίνδυνοι προσδιορίζονται, αντιμετωπίζονται και δημοσιοποιούνται με ορθό τρόπο.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το έτος 2025, είχε ως μέλημά της την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και της πλήρους συμμόρφωσης της Εταιρείας, με τον Ν.4706/2020 περί Εταιρικής Διακυβέρνησης. Στο πλαίσιο αυτό προχώρησε στην έγκριση της αναθεώρησης σημαντικών πολιτικών και διαδικασιών για την καλύτερη λειτουργία της Εταιρείας.

Για το έτος 2025 και στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, εξετάστηκαν τα ακόλουθα, αναφορικά με:

Την λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου:

- Αξιολόγηση και έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Εσωτερικού Ελέγχου 2025.
- Αξιολόγηση στελέχωσης και οργανωτική δομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Ενημέρωση και παρακολούθηση των Εκθέσεων Ελέγχου κατά την εκτέλεση του Ετήσιου Πλάνου Εσωτερικού Ελέγχου 2025 καθώς και των τριμηνιαίων εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των επί αυτών προτάσεων της, όπως αυτές υποβλήθηκαν εντός της χρήσης 2025. Επίσης μερίμνησε για την ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου με το περιεχόμενο αυτών.

Τη λειτουργία της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων:

- Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης Απολογισμού της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για τη χρήση 2024.
- Παρακολούθηση των ενεργειών μετριασμού που καταγράφηκαν στο Μητρώο Κινδύνων εντός της χρήσης 2025 και την αναθεώρηση αυτού κατά το τέλος της χρήσης 2025, λαμβάνοντας υπόψη την επαναξιολόγηση των κινδύνων βάση εκτίμησης της πιθανότητας και του αντικτύπου καθώς και του ορισμού του αποδεκτού επιπέδου ανάληψης των κινδύνων και την απόκριση της Διοίκησης για κάθε κίνδυνο άνω του ορίου αυτού.
- Ενημέρωση και έγκριση της αναθεωρημένης Πολιτικής και Διαδικασίας Διαχείρισης Κινδύνων όπως αυτή υποβλήθηκε από την μονάδα εντός της χρήσης 2025.
- Αξιολόγηση του Υπευθύνου Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.
- Έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Δράσεων Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων

Τη λειτουργία της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης:

- Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης Απολογισμού της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τη χρήση 2024
- Ενημέρωση από την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικά με τους ελέγχους συμμόρφωσης που εκπονήθηκαν εντός της χρήσης 2025 και τα αποτελέσματα αυτών, συμπεριλαμβανομένων του ελέγχου συμμόρφωσης με τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, την Πολιτική και Διαδικασία Σύγκρουσης Συμφερόντων, Έλεγχος συμμόρφωσης με τις διατάξεις 1-24 του Ν. 4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης (και των σχετικών εγκυκλίων και αποφάσεων της Ε.Κ) – Αξιολόγηση ΣΕΔ με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2024 και υποβολή σχετικής



Έκθεσης, τον έλεγχο αποστολής ενημέρωσης Κλειστής περιόδου 30ημερολογιακές ημέρες πριν από τη δημοσιοποίηση της οικονομικής έκθεσης 31.12.2024, τον έλεγχο συμμόρφωσης με το άρθρο 44 του Ν.4449/2017 στο οποίο ρυθμίζεται η σύνθεση, η συγκρότηση και η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου (ο Ν. 4449/2017 ρυθμίζει τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων και των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, τη δημόσια εποπτεία επί του ελεγκτικού έργου.), τον έλεγχο Συμμόρφωσης με τον Κανονισμό Χρηματιστηρίου και ειδικότερα σε σχέση με το απαιτούμενο ελάχιστο ποσοστό διασποράς και την παρακολούθηση προόδου υλοποίησης των δεσμεύσεων διοίκησης στις βελτιωτικές εισηγήσεις που καταγράφηκαν από τον τρίτο αξιολογητή στην πρώτη Έκθεση Αξιολόγησης Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ μη ημερομηνία αναφοράς 31.12.2022.

- Ενημέρωση από Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης επί της αναθεώρησης πολιτικών και διαδικασιών και Κανονισμού Εσωτερικής Λειτουργίας της Εταιρείας όπως αυτές έλαβαν χώρα εντός 2025
- Αξιολόγηση του Υπευθύνου Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Ενημέρωση από την Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικά με εξελίξεις και αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου που αφορούν την Εταιρεία και την εταιρική διακυβέρνηση
- Έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Δράσεων Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Ανεξάρτητη Αξιολόγηση ΣΕΕ / ΣΕΔ με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2025

Περαιτέρω των ανωτέρω και σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 4 του ν. 4706/2020 «το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων 1 έως 24, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων». Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, με την υπ' αριθ. 604/05.03.2024 επιστολή προς τις εισηγμένες εταιρείες, παρείχε διευκρινίσεις σχετικά με την αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ). Περαιτέρω, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθ. Πρωτ. 434/24.02.2025 επιστολή προς τις εισηγμένες εταιρείες, επισήμανε ότι, μέρος της συνολικής αξιολόγησης του ΣΕΔ αποτελεί, σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν.4706/2020, η αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Με δεδομένο ότι, η πρώτη αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ των εισηγμένων εταιρειών στο Χ.Α. και των σημαντικών θυγατρικών τους, από ανεξάρτητο αξιολογητή ολοκληρώθηκε έως τις 31.03.2023, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2022 και περίοδο αναφοράς 17.07.2021 – 31.12.2022 καθώς και ότι η επόμενη αξιολόγηση πρέπει να πραγματοποιηθεί μέχρι την 31.03.2026, με περίοδο αναφοράς 01.01.2023 – 31.12.2025, έγινε σύσταση όπως η επόμενη (δεύτερη εν προκειμένω) αξιολόγηση του ΣΕΔ να πραγματοποιηθεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 ώστε εφεξής οι δύο αξιολογήσεις να διενεργούνται πλέον για την ίδια ημερομηνία αναφοράς και την ίδια περίοδο και τα αποτελέσματά τους να αναφέρονται στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Στο πλαίσιο αυτό η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε εντός του Α τριμήνου 2026 την υλοποίηση της διαδικασίας Αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας η οποία ανατέθηκε με απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου σε ανεξάρτητο αξιολογητή, με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2025 και περίοδο αναφοράς από 01/01/2023 έως 31/12/2025.

Η εν λόγω αξιολόγηση του ΣΕΕ και ΣΕΔ της Εταιρείας ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2026 και κάλυψε τα εξής αντικείμενα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας»:

(α) Για το ΣΕΕ αξιολογήθηκε το Περιβάλλον Ελέγχου, η Διαχείριση Κινδύνων, οι Ελεγκτικοί Μηχανισμοί / Δικλίδες Ασφαλείας, το Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας καθώς και η Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.



(β) Για το ΣΕΔ αξιολογήθηκαν: α) η επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης, β) επάρκεια και αποτελεσματικότητα των διαδικασιών για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων, γ) επάρκεια και αποτελεσματικότητα στους μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement), δ) πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

Ο Ανεξάρτητος Αξιολογητής υπέβαλε στις 26.03.2026 μια συνοπτική και μία αναλυτική Έκθεση Αξιολόγησης Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ και ΣΕΔ της Εταιρείας. Στην συνοπτική Έκθεση Αξιολόγησης το συμπέρασμα του αξιολογητή ανέφερε ότι *“Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο της αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, διαπιστώθηκαν μη ουσιώδεις αδυναμίες. Τα ευρήματα που αναφέρονται στην παράγραφο 3 της αναλυτικής έκθεσης δεν συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, αλλά αφορούν αποκλίσεις από βέλτιστες πρακτικές ή επιμέρους βελτιωτικές παρατηρήσεις, οι οποίες δεν επηρεάζουν το συνολικό συμπέρασμα αναφορικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του ΣΕΕ και του ΣΕΔ της Εταιρείας ούτε την συμμόρφωσή της με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο. “* Η Συνοπτική Έκθεση Αξιολόγησης υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Τα όποια ευρήματα αναφέρονται στην Αναλυτική Έκθεση Αξιολόγησης αφορούν αποκλίσεις από βέλτιστες πρακτικές ή επιμέρους βελτιωτικές παρατηρήσεις τις οποίες η Επιτροπή Ελέγχου θα παρακολουθήσει προς επίλυση στα επόμενα έτη. Τα ευρήματα αυτά εξεζητήθηκαν στα μέλη της Επιτροπής, η οποία ενημερώθηκε και για την δέσμευση της Διοίκησης σε συγκεκριμένες ενέργειες βελτίωσης

Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση – Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία εφαρμόζει σε εθελοντική βάση Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης από το 2021, η οποία ενσωματώνεται στον Κανονισμό Εσωτερικής Λειτουργίας της, ενώ με το άρθρο 151 του ν.4548/2018, η ευθυγράμμιση της Εταιρείας με τα κριτήρια ESG δεν αποτελεί θεσμική της υποχρέωση πριν από το 2028. Ωστόσο η Εταιρεία έχει εκπονήσει πλάνο σταδιακής υλοποίησης σχετικής Στρατηγικής, ώστε να προετοιμαστεί για την εν λόγω συμμόρφωση κατά την προθεσμία βάσει νόμου.

Κατά την χρήση 2025, η Εταιρεία ενσωμάτωσε στις επιχειρηματικές δραστηριότητες της, αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί. Ο σεβασμός στο περιβάλλον, η μέριμνα για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων και η εφαρμογή των αρχών χρηστής Διακυβέρνησης στο πλαίσιο εφαρμογής τόσο του ν.4706/2020 όσο και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, αποτελούν τα κύρια θέματα της Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε τη διαδικασία μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και επισκόπησε την Μη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση που παρέχεται στην Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου και υπέβαλε προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της.



Συνεχής Ενημέρωση / Εκπαίδευση Μελών Επιτροπής

Τέλος, στο πλαίσιο της συνεχούς εκπαίδευσης και ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αλλά και του εποπτικού ρόλου της Επιτροπής Ελέγχου, προγραμματίστηκε και εκτελέστηκε ενημέρωση από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης στα ακόλουθα θέματα:

- Τροποποίηση Κανονισμού Χρηματιστηρίου Αθηνών
- Νόμος 5193/2025: Ενίσχυση της κεφαλαιαγοράς και άλλες διατάξεις και ειδικότερα του Κεφαλαίου Ε' περί αναμόρφωσης του θεσμικού πλαισίου των ανωνύμων εταιρειών επενδύσεων ακίνητης περιουσίας
- Τροποποίηση Εγκυκλίου 60 - Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Επιστολή 29/04/2025 (ΑΔΑ ΩΙΡΓΟΡΡΠ-ΣΑΖ) Κατευθυντήριες γραμμές για την Πολιτική Καταλληλότητας του άρθρου 3 του ν. 4706/2020, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 5178/2025 και ισχύει.
- Ενημέρωση στον Αναθεωρημένο ΚΕΛ έκδοση 7 και την Εκπαίδευση στον Κώδικα Δεοντολογίας που έλαβαν χώρα τον Σεπτέμβριο 2025.

Συνεδριάσεις Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά το 2025 συνεδρίασε 13 φορές με παρόντα άπαντα τα μέλη της ως ακολούθως:

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Θέση στην ΕΕ	Περίοδος εντός 2025	Αριθμός συνεδριάσεων κατά την περίοδο 2025	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Κωνσταντίνος Χυτήρογλου	Πρόεδρος	01/01/2025 - 31/12/2025	13	100%
Δαυίδ Αράρ	Αντιπρόεδρος	01/01/2025 - 31/12/2025	13	100%
Στυλιανός Αλεξίου	Μέλος	01/01/2025 - 25/08/2025	8	100%
Μαρία-Κωνσταντίνα Λιλή-Κόκκορη	Μέλος	26/08/2025 - 31/12/2025	5	100%

Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Εντός της κλειόμενης χρήσης, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε 8 φορές, όπου συζητήθηκαν και διευθετήθηκαν τα ακόλουθα θέματα:

1. Κατάρτιση και υποβολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας της Ετήσιας Έκθεσης Πεπραγμένων Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων για την χρήση 2024
2. Διενέργεια της Ετήσιας Έκθεσης αξιολόγησης καταλληλότητας και απόδοσης των μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών του για την χρήση 2024 και εισήγηση Πλάνου Εκπαίδευσης Μελών ΔΣ για την χρήση 2025
3. Πρόταση αμοιβής νέας εσωτερικής ελέγκτριας
4. Εξέταση και έγκριση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών για την χρήση 2024 και υποβολής της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, προκειμένου να υποβληθεί στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων 2025
5. Την αξιολόγηση νέου υποψήφιου μέλους ΔΣ καθώς και της συλλογικής καταλληλότητας του Διοικητικού Συμβουλίου, προς υποβολή προτάσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 26.08.2025



6. Σύναξη νέας τροποποιημένης Πολιτικής Αποδοχών και υποβολής της στο Δ.Σ. για έγκριση προκειμένου αυτή να υποβληθεί και εγκριθεί από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων 2025
7. Την συγκρότηση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σε σώμα
8. Πρόταση αμοιβής νέας οικονομικής και διοικητικής διευθύντριας

Στο πλαίσιο της ανωτέρω 2^{ης} σημείωσης, η Επιτροπή προέβη σε έλεγχο της Ατομικής και Συλλογικής Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Ελέγχου και Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων σύμφωνα με τα αναλυτικότερα αναφερόμενα στην ενότητα ι) Διαδικασία αξιολόγησης της επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των Επιτροπών του και κατάρτησε προτεινόμενο Πλάνο Εκπαίδευσης Μελών ΔΣ το οποίο υπέβαλε προς έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου και παρακολούθησε την υλοποίησή του.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά την άσκηση του έργου της είχε και έχει απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που χρειάστηκε, ενώ η Εταιρεία παρέχει τις αναγκαίες υποδομές και χώρους για να επιτελέσει αποτελεσματικά τα καθήκοντά της.

Συνεδριάσεις Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων κατά το 2025 συνεδρίασε 8 φορές με παρόντα άπαντα τα μέλη της ως ακολούθως:

Μέλος Επιτροπής Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων	Θέση στην Επιτροπή	Περίοδος 2025	Σύνολο Συναντήσεων εντός της χρήσης 2025	Ποσοστό (%) των συνεδριάσεων που παρευρέθηκαν
Ευαγγελία Παλιάρη	Πρόεδρος ΕΑΥ, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	01/01/2025-25/08/2025	5	100%
Δημήτριος Τρύφων	Πρόεδρος ΕΑΥ, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	26/08/2025-31/12/2025	3	100%
	Μέλος ΕΑΥ, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	01/01/2025-25/08/2025	5	
Μιχαήλ Ευμορφίδης	Μέλος ΕΑΥ, Πρόεδρος ΔΣ μη εκτελεστικός	01/01/2025-31/12/2025	8	100%
Μαρία-Κωνσταντίνα Λιλή-Κόκκορη	Μέλος ΕΑΥ, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	26/08/2025 - 31/12/2025	3	100%

Τα μέλη της Επιτροπής κ.κ. Δημήτριος Τρύφων και και Μαρία-Κωνσταντίνα Λιλή-Κόκκορη κατά την χρήση 2025 κατόπιν αξιολόγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διαπιστώθηκε ότι πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας, όπως ορίζονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020.



θ) Βιογραφικά μελών ΔΣ, μελών Επιτροπών & Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών

Βιογραφικά Μελών υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου

Μιχαήλ Ευμορφίδης (Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Ευμορφίδης γεννήθηκε το 1966. Είναι κάτοχος πτυχίου Νομικής από το Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών και μεταπτυχιακού διπλώματος Νομικών σπουδών από το Πανεπιστήμιο της Σορβόνης. Μιλά αγγλικά, γαλλικά, ισπανικά και γερμανικά. Είναι επιχειρηματίας με παρουσία στο ελληνικό επιχειρείν πλέον των 30 ετών. Ο κ. Ευμορφίδης ξεκίνησε την πορεία του το 1989 με την ίδρυση της εταιρείας στρωμάτων και προϊόντων ύπνου COCO-MAT, της οποίας είναι Διευθύνων Σύμβουλος, και η οποία γνώρισε υπό την διοίκησή του ραγδαία ανάπτυξη στην Ελλάδα και το εξωτερικό, με παρουσία σε πολλές χώρες στην Ευρώπη, την Ασία, την Αμερική και την Αφρική, ενώ έχει εξελιχθεί σε ένα ισχυρό και αναγνωρίσιμο brand.

Παράλληλα έχει αναπτύξει σημαντική επιχειρηματική δράση στον χώρο των ξενοδοχείων μέσω της εταιρείας HOTEL CLUSTER A.E. που εκμεταλλεύεται τα ξενοδοχεία COCO-MAT, της επαγγελματικής πλύσης ιματισμού μέσω της εταιρείας SPICK AND SPAN A.E., της εμπορίας καλλυντικών μέσω της εταιρείας ZEALOTS OF NATURE A.E., της κατασκευής ποδηλάτων μέσω της εταιρείας PUMPKIN AND BAMBOO A.E..

Διακριτά με τις άλλες επιχειρηματικές του δράσεις, δραστηριοποιήθηκε από νωρίς και στον κλάδο των επενδύσεων στα ακίνητα, μέσω της απόκτησης και ανάπτυξης κυρίως εμπορικών και τουριστικών ακινήτων. Είχε κεντρικό ρόλο στη διαμόρφωση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και τη χάραξη της στρατηγικής επενδύσεων αυτής.

Ο κ. Ευμορφίδης έχει αποδεδειγμένη μακρά γνώση και εμπειρία στην αξιολόγηση επενδύσεων σε ακίνητα και είχε βαρύνουσα συμμετοχή στην διαμόρφωση της στρατηγικής επενδύσεων της Εταιρείας, κυρίως προσδίδοντας σε αυτή από νωρίς τουριστικό προσανατολισμό. Επίσης, έχει άριστη γνώση των εταιρικών θεμάτων καθώς έχει διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος αυτής από το 2014 έως το 2017, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου από το 2022 έως σήμερα, μέλος Επιτροπής Επενδύσεων από το 2017 έως το 2022 και μέλος της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων από το 2022 έως σήμερα. Ο κ. Ευμορφίδης έχει ηγετικές ικανότητες, εμπειρία στη διοίκηση εταιρειών και χαίρει καλής φήμης ως προσωπικότητα κύρους λόγω της επιχειρηματικής του πορείας στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Δαυίδ Αράρ (Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Αράρ γεννήθηκε το 1965. Σπούδασε Οικονομικά στο Πανεπιστήμιο της Σορβόνης, είναι πτυχιούχος (μεταπτυχιακός τίτλος) του Ινστιτούτου Πολιτικών Επιστημών του Παρισιού (Institut d'Etudes Politiques, Paris) στις Πολιτικές Επιστήμες και τις Διεθνείς Σχέσεις, κάτοχος διδακτορικού διπλώματος στα Οικονομικά με ειδικότητα στην οικονομετρία από το Πανεπιστήμιο της Σορβόνης (Paris I) καθώς και διδακτορικού διπλώματος στη Φιλολογία-Λογοτεχνία (Lettres) από το Πανεπιστήμιο της Σορβόνης (Paris IV).

Από το 2010 ως το 2015, διετέλεσε μέλος του Δ.Σ. της Nikon - Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών Α.Ε. ενώ από το 2004 - 2014 συμμετείχε με την ιδιότητα του μετόχου στην κατασκευαστική εταιρεία Κοινοπραξία GAP & P. Την περίοδο 2008-2009 ήταν Σύμβουλος του Διευθύνοντος Συμβούλου της εταιρείας Invest in Greece, με σκοπό την προώθηση ξένων επενδύσεων στην Ελλάδα. Έχει διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής του Ομίλου ΥΓΕΙΑ κατά το έτος 2008. Την περίοδο 2006 - 2008 διετέλεσε Οικονομικός Σύμβουλος του Υπουργού Πολιτισμού, ενώ την περίοδο 1999 - 2006 διετέλεσε



Σύμβουλος Διοίκησης του Ομίλου ALTEC. Συμμετείχε ως σύμβουλος στις επενδυτικές επιτροπές εταιρειών Venture Capital, εταιρειών leasing και factoring. Το διάστημα 1998 - 1999, ενήργησε επίσης, ως Διαχειριστής χαρτοφυλακίου της εταιρείας UBP Union Bancaire Privée στην Ελβετία, ενώ την περίοδο 1996 - 1998 εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς στη Διεύθυνση Διαχείρισης Διαθεσίμων – Treasury. Την ίδια θέση κατείχε στον Όμιλο Μπενρουμπή από το 1992 μέχρι την αποχώρησή του.

Χρήστος Μπομπόλιας (Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος)

Ο κ. Χρήστος Ν. Μπομπόλιας γεννήθηκε το 1978. Σπούδασε Μηχανολόγος Μηχανικός στο Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) Transport Trade & Finance από το Bayes Business School του Πανεπιστημίου City του Λονδίνου.

Από το 2003 εργάστηκε ως Σύμβουλος Επιχειρήσεων στην Kantor Management Consultants με κύριο αντικείμενο την εκπόνηση τεchnοοικονομικών μελετών και τη διαχείριση επενδυτικών σχεδίων. Από το 2006 μέχρι το 2012 εργάστηκε στην Ευρωσύμβουλοι ΑΕ σε έργα παροχής υπηρεσιών τεχνικού και χρηματοοικονομικού Συμβούλου προς τον Δημόσιο Τομέα. Συμμετείχε σε ομάδες εργασίας και ήταν υπεύθυνος σε έργα Τεχνικού Συμβούλου, εκπόνησης μελετών ωριμότητας, βιωσιμότητας, στρατηγικού και επιχειρησιακού σχεδιασμού δημόσιων φορέων και οργανισμών. Το 2010 ανέλαβε την θέση υπευθύνου για την ανάπτυξη των εργασιών της θυγατρικής στην Τουρκία, Angura İlişkileri Danışmanlık AŞ (Euroconsultants Turkey) κυρίως σε θέματα παροχής υπηρεσιών προς τον ευρύτερο τουρκικό δημόσιο τομέα.

Το 2012 εντάχθηκε στην COCO-MAT ως Οικονομικός Διευθυντής, θέση που διατήρησε μέχρι το 2014. Ασχολήθηκε με την παρακολούθηση και τον έλεγχο του ετήσιου προϋπολογισμού και των ταμειακών ροών του ομίλου, τον έλεγχο δαπανών και την ετοιμασία χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αναφορών για την Διοίκηση της Εταιρείας. Μετά την διάσπαση της MAXI ABEE το 2014 στην οποία είχε ενεργή συμμετοχή, συνέχισε στην COCO-MAT ABEE ως Διευθυντής Λειτουργιών με ευρύ αντικείμενο: Εφαρμογή και παρακολούθηση της ομαλής λειτουργίας όλων των τμημάτων παραγωγής, προμήθειων, logistics, aftersales, HRM, IT (περίπου 120 άτομα), έλεγχος και έγκριση δαπανών κλπ.

Από το 2014 με την ίδρυση της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ανέλαβε σε αυτή θέση υπευθύνου, με αντικείμενο την οικονομική παρακολούθηση της Εταιρείας. Έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος στην ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ. Από το Σεπτέμβριο 2022 επανεκλέχθηκε Διευθύνων Σύμβουλος στην Εταιρεία.

Ευαγγελία Παλιάρη (Εκτελεστικό Μέλος)

Η Ευαγγελία Παλιάρη γεννήθηκε το 1988. Είναι Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός του ΕΜΠ και κάτοχος Πιστοποιητικού Σχεδιασμού Υποδομών Οικοσυστήματος από το Permaculture Research Institute (PRI) της Αυστραλίας. Έχει εκτενή εμπειρία στην διαχείριση και διοίκηση τεχνικών έργων με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την εξοικονόμηση ενέργειας. Από το 2016 έχει ιδρύσει την Eco-Incubator, μια εταιρεία που ειδικεύεται στις ανακατασκευές κτιρίων-διαμερισμάτων και στην διαχείριση τουριστικών καταλυμάτων με αειφορία και σεβασμό στο περιβάλλον. Έχει τέλος, εκπροσωπήσει το 2015 την Ελλάδα, στο 15ο Ετήσιο Συνέδριο του Harvard Business School με θέμα «Στρατηγική & Επιχειρηματικό Περιβάλλον».

**Δημήτριος Τρύφων (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)**

Ο Δημήτρης Τρύφωνος γεννήθηκε το 1992. Από το 2014 είναι απόφοιτος του University of Brighton στον τομέα του Environmental Science

Από το 2014 ως το 2017 εργάστηκε στην εταιρεία Tlife Capital ως Partner με αυξημένες αρμοδιότητες που αφορούν στην εν γένει ανάπτυξη της εταιρείας. Από το 2017 έως και σήμερα συμμετέχει με καθήκοντα Αντιπροέδρου στην εταιρεία Winmedica στην οποία δραστηριοποιείται στο κομμάτι της ανάπτυξης του δικτύου πωλήσεων της επιχείρησης καθώς και στην ευρύτερη διαχείριση των επιχειρησιακών πράξεων με απώτερο σκοπό την περαιτέρω εξέλιξη του κύκλου εργασιών.

Επίσης δραστηριοποιείται και στον τουριστικό κλάδο έχοντας ενεργό συμμετοχή στο μετοχικό σχήμα και στη διαχείριση δυο ξενοδοχείων στη Λέσβο και στη Σαντορίνη.

Από τον Σεπτέμβριο του 2022 είναι ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.

Μαρία-Κωνσταντίνα (Μαριαντίνα) Λιλή-Κόκκορη (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Η Μαρία-Κωνσταντίνα (Μαριαντίνα) Λιλή-Κόκκορη, γεννημένη το 1992, είναι Δικηγόρος παρ' Εφέταις και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών από το 2020. Ειδικεύεται στο Δίκαιο Ενέργειας, το Περιβαλλοντικό Δίκαιο, καθώς και στο Διεθνές και Ευρωπαϊκό Δίκαιο. Είναι κάτοχος πτυχίου Νομικής και μεταπτυχιακού τίτλου (LL.M.) στο Δημόσιο Διεθνές Δίκαιο από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, καθώς και μεταπτυχιακού τίτλου στο Δίκαιο Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής από το Πανεπιστήμιο του Groningen στην Ολλανδία.

Σήμερα είναι συνεργάτιδα της δικηγορικής εταιρείας ΚΟΥΤΑΛΙΔΗΣ και εξωτερική συνεργάτης της DTK – Καρατσώλης – Τσιάντη, με αντικείμενο την παροχή νομικών υπηρεσιών, τη διενέργεια νομικών ελέγχων (due diligence) για έργα ΑΠΕ, τη σύνταξη και διαπραγμάτευση ενεργειακών συμβάσεων, καθώς και τη νομική έρευνα σε περιβαλλοντικά και πολεοδομικά ζητήματα.

Κατά την περίοδο 2019–2023 διετέλεσε Εθνική Σύμβουλος στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή συμμετέχοντας στη σύνταξη εξειδικευμένων νομικών αναφορών. Το 2021, διακρίθηκε ως “Energy Key Lawyer” από τον διεθνή νομικό οδηγό Legal 500. Είναι τακτική ομιλήτρια και συγγραφέας σε συνέδρια και επιστημονικές εκδόσεις με αντικείμενο την ενέργεια, το περιβάλλον και τις επενδύσεις.

Από τον Αύγουστο 2025 είναι ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.

Τα πλήρη βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι διαθέσιμα στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση [Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ - Δ.Σ.](#)



Βιογραφικό Ανεξάρτητου Τρίτου Προσώπου - Προέδρου Επιτροπής Ελέγχου

Κωνσταντίνος Χυτήρογλου (Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου)

Ο κ. Χυτήρογλου γεννήθηκε το 1982. Είναι Οικονομολόγος, απόφοιτος του τμήματος οικονομικών επιστημών του Εθνικού Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών και Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής με εμπειρία σε τακτικούς, φορολογικούς και διαχειριστικούς ελέγχους.

Από το 2008 εργάστηκε ως Ασκούμενος Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής σε μία σειρά από ελεγκτικές εταιρείες στην Ελλάδα: Grant Thornton, Kreston Prime Audit, Άρτια Πορεία, VNT, KRS Audit, Delta Partners. Κατά την απασχόλησή του σε αυτές, συμμετείχε σε τακτικούς οικονομικούς ελέγχους Ανωνύμων Εταιρειών, φορολογικούς ελέγχους, διαχειριστικούς ελέγχους, ελέγχους Νοσοκομείων, Δήμων και Δημοτικών Επιχειρήσεων καθώς και άλλων οργανισμών.

Από το 2021 κατέχει την ιδιότητα του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ανήκοντας στο δυναμικό της ελεγκτικής εταιρείας FRS ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ. Είναι μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Σ.Ο.Ε.Λ.), μέλος του Association of Certified Chartered Accountants (A.C.C.A.) του Ηνωμένου Βασιλείου και Μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Ανάμεσα στις εταιρείες που έχει ελέγξει, συγκαταλέγονται και ανώνυμες εταιρείες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.).

Από το 2022 είναι πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ.

Το βιογραφικό σημείωμα του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας είναι διαθέσιμο στην επίσημη ιστοσελίδα της Εταιρείας, στην ηλεκτρονική διεύθυνση [Μπλε Κέδρος ΑΕΕΑΠ - Επιτροπές](#)

Διευθύντρια Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και Επενδύσεων: Δρ. Μαριάνθη Στάμου

Η Δρ. Στάμου γεννήθηκε το 1983. Σπούδασε Γεωγραφία στο Πανεπιστήμιο Αιγαίου και έλαβε μεταπτυχιακό δίπλωμα Οικονομικών και διδακτορικό δίπλωμα Χωρικής Οικονομετρίας με εφαρμογή στις μαζικές επανεκτιμήσεις ακινήτων από το Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου.

Από το 2017 εργάζεται στην ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ. Κατά το ακαδημαϊκό έτος 2016-2017 διετέλεσε διδάσκουσα στην βαθμίδα της Επίκουρης Καθηγήτριας βάσει του ΠΔ 407/80 στο Πάντειο Πανεπιστήμιο. Κατά τα έτη 2015 και 2016 εργάστηκε περιοδικά ως αναλύτρια στα γραφεία της εταιρείας HERE Technologies, στην Αθήνα. Το έτος 2015 συμμετείχε ως εισηγήτρια στο Ευρωπαϊκό Πρόγραμμα ΠΕΓΑ και κατά το ίδιο έτος συμμετείχε ως συντονίστρια σε αντικείμενο έργου που αφορούσε στην εκτίμηση δεικτών για τις αγοραίες, μισθωτικές αξίες και αποδόσεις των κυριότερων κατηγοριών επαγγελματικών ακινήτων ελληνικής αγοράς στην Πειραιώς Real Estate A.E. Το 2013 συμμετείχε ως ερευνήτρια σε μελέτη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος της Αθήνας για τη διερεύνηση των προοπτικών αστικής ανάπτυξης περιοχών της πόλης. Κατά την περίοδο 2008 -2009 εργάστηκε στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς ως ερευνήτρια στο ευρωπαϊκό πρόγραμμα SHARE. Τέλος, στο πλαίσιο του διδακτορικού της κατά τα έτη 2012, 2013, 2014 και 2015 συμμετείχε στην συνεπικουρία των προπτυχιακών μαθημάτων Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών, Οικονομετρίας, Οικονομικών Ακίνητης Περιουσίας και του μεταπτυχιακού μαθήματος «Διοίκηση Ακίνητης Περιουσίας» του Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου.

**Οικονομική και Διοικητική Διευθύντρια: Αικατερίνη - Ουρανία Μουτζουρέλλη**

Η κ. Μουτζουρέλλη Αικατερίνη Ουρανία γεννήθηκε το 1984. Είναι κάτοχος Πτυχίου Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής του Πανεπιστημίου Μακεδονίας (ΠΑ.ΜΑΚ) και μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας με επαγγελματική ταυτότητα Λογιστή Α' Τάξης. Διαθέτει εμπειρία άνω των 10 ετών σε ανάλογες θέσεις.

Υπεύθυνος Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου: Monica-Lucia Pirtac

Η Monica-Lucia Pirtac γεννήθηκε το 1978 στη Ρουμανία και αργότερα ακολούθησε την επαγγελματική της πορεία σε διεθνές περιβάλλον. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιά. Επιπλέον, κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στην Εφαρμοσμένη Διαχείριση Κινδύνων με κατεύθυνση τον Εσωτερικό Έλεγχο από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, καθώς και δίπλωμα στη Δημόσια Διοίκηση από το Κολλέγιο "Dimitrie Cantemir" της Ρουμανίας. Γνωρίζει την ελληνική, την αγγλική και την ρουμανική γλώσσα.

Από το 2000 έως και το 2017 έχει εργαστεί στο Δημαρχείο της Ρουμανίας και σε εταιρίες, όπως η Quality Living Development Ltd στην Ελλάδα και τη Ρουμανία. Επίσης έχει εργαστεί στην Vega Salmon GmbH στην Γερμανία καθώς και στην Jumbo SA στην Ελλάδα και τη Ρουμανία.

Από το 2017 έως το 2020 και εκ νέου από το 2022 έως το 2024, εργάστηκε ως Εσωτερικός Ελεγκτής στην εταιρεία Eurofast International Ltd, με αρμοδιότητες στην Ελλάδα, τη Ρουμανία και στις υπόλοιπες χώρες του ομίλου. Συμμετείχε σε ελέγχους σε διεθνές επίπεδο, με στόχο την αξιολόγηση και διασφάλιση της ορθής εφαρμογής των εταιρικών διαδικασιών, πολιτικών και κανονισμών. Είχε ενεργό ρόλο στην ανίχνευση ύποπτων τραπεζικών συναλλαγών, συμβάλλοντας στην αποτροπή σημαντικών οικονομικών ζημιών. Παράλληλα, συνεισέφερε στη βελτιστοποίηση των μηνιαίων ελέγχων του Συστήματος Διαχείρισης Πληροφοριών, βελτιώνοντας την αποδοτικότητα και την ακρίβεια των αναφορών προς τη Διοίκηση. Ανέπτυξε και υλοποίησε στρατηγικές μετριασμού κινδύνων, με στόχο τον περιορισμό λειτουργικών και χρηματοοικονομικών επιπτώσεων. Παρήγαγε αναλυτικές εκθέσεις ελέγχου, περιλαμβάνοντας εφαρμόσιμες συστάσεις για τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων. Επιπλέον, παρείχε υποστήριξη σε πελάτες αναφορικά με την ενίσχυση των εσωτερικών δικλείδων ασφαλείας και τη συμμόρφωση με κανονιστικά πρότυπα, ενώ ανέλαβε και την εκτέλεση ειδικών έργων και έκτακτων ελέγχων κατόπιν εντολής του Διοικητικού Συμβουλίου, ενισχύοντας ουσιαστικά το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας.

Η κυρία Pirtac διαθέτει ουσιαστικές γνώσεις και εμπειρία σε θέματα εταιρικής διακυβέρνησης, στους τομείς εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης, αλλά και βελτίωσης διαδικασιών, διαχείρισης και προμηθειών.

ι) Αριθμός μετοχών που κατέχει κάθε μέλος ΔΣ και κάθε κύριο διευθυντικό στέλεχος

Από τα μέλη Δ.Σ. ο Πρόεδρος και βασικός μέτοχος της Εταιρείας κ. Μ. Ευμορφίδης στις 31.12.2025 κατείχε 15.884.616 κοινές ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν στο 37,38% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Τα υπόλοιπα μέλη Δ.Σ. και τα κύρια διευθυντικά στελέχη δεν διαθέτουν μετοχές της Εταιρείας.

**ια) Διαδικασία αξιολόγησης της επίδοσης του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και των Επιτροπών του, περίληψη των τυχόν ευρημάτων και των διορθωτικών ενεργειών**

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Καταλληλότητας των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου η οποία περιγράφει αναλυτικά τα κριτήρια με τα οποία αξιολογείται η καταλληλότητα ενός υποψήφιου ή υφιστάμενου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σύμφωνα με το Ν. 4706/2020 (Άρθρο 3 – παρ. 6) αλλά και την Πολιτική αυτή, σε περίπτωση που διαπιστώνεται η παύση της συνδρομής ενός ή περισσότερων από τα κριτήρια καταλληλότητας, με βάση την πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας, στο πρόσωπο ενός μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, για λόγους που το πρόσωπο αυτό δεν μπορούσε να αποτρέψει ούτε με μέσα άκρας επιμέλειας, το αρμόδιο όργανο της Εταιρείας προβαίνει άμεσα στην παύση και στην αντικατάστασή του εντός τριών (3) μηνών.

Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.

Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας, η οποία παρακολουθείται σε διαρκή βάση και επαναξιολογείται, ιδίως στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- όταν προκύπτουν αμφιβολίες σχετικά με την ατομική καταλληλότητα των μελών του Δ.Σ. ή την καταλληλότητα της σύνθεσης του οργάνου
- σε περίπτωση σημαντικής επίδρασης στη φήμη ενός μέλους του Δ.Σ.
- σε κάθε περίπτωση επέλευσης γεγονότος που δύναται να επηρεάσει σημαντικά την καταλληλότητα του μέλους του Δ.Σ.

Σε ετήσια βάση η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων προβαίνει σε αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του. Κατά την κλειόμενη χρήση, δεν υπήρχαν ευρήματα ή διορθωτικές ενέργειες. Στο πλαίσιο αυτό, αφού ελέγχθηκε η Ατομική και Συλλογική Καταλληλότητα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Ελέγχου και Αποδοχών Υποψηφιοτήτων διαπιστώθηκε ότι όλα τα μέλη είναι αντάξια σε προσόντα, μέγεθος και σύνθεση, με το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας, καθώς επιτυγχάνεται η αποτελεσματική συνεργασία των μελών και δεν προκύπτει καμία ανάγκη ανανέωσης ή αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των Επιτροπών του. Ειδικώς και σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, η Επιτροπή επανεξέτασε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του, η οποία και διακριβώθηκε.

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο δηλώνει ότι τόσο κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως 2025 (01.01.2025-31.12.2025), όσο και κατά την ημερομηνία σύνταξης και έγκρισης της παρούσας Δήλωσης, τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη:

- Δαβίδ Αράρ
- Δημήτριος Τρύφωνας
- Μαρία-Κωνσταντίνα Λιλή-Κόκκορη



εξακολουθούν να πληρούν στο σύνολό τους τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας που τίθενται από το ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο, όπως αυτό προκύπτει και από την Ετήσια Έκθεση Αξιολόγησης Ατομικής και Συλλογικής Καταλληλότητας όπως αυτή εγκρίθηκε με την από 23.12.2024 απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου.

ιβ) Πληροφορίες για τα μέλη Δ.Σ.

Τα μέλη Δ.Σ. και η θητεία τους παρουσιάστηκαν εκτενώς ανωτέρω στην ενότητα (δ). Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις επαγγελματικές τους δεσμεύσεις όπως ίσχυαν στις 31.12.2025. Αυτές απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

A/A	Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία φορέα	Περιγραφή δέσμευσης
1.	Μιχαήλ Ευμορφίδης	COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Διευθύνων Σύμβουλος
		ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΤΗΣ ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ: PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Πρόεδρος Δ.Σ.
		CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Διευθυντής
		ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		COCO-MAT HOLDINGS LIMITED	
		4LAYER PROPERTIES SCI	Διευθυντής
		PRESTO ΕΝΟΙΚΙΑΣΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΙΚΕ	Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
2.	Δαυίδ Αράρ	-	Καμία δέσμευση
3.	Χρήστος Μπομπόλιας	SPECTRA MARE FINANCIAL SERVICES LTD	Σύμβαση εξαρτημένης εργασίας
		COCO-MAT France SAS	Πρόεδρος & Νόμιμος Εκπρόσωπος
		ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΤΗΣ ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ: PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Διευθύνων Σύμβουλος
		CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ			



A/A	Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία φορέα	Περιγραφή δέσμευσης
		ΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		ADERHILL LTD	Μέτοχος & Διευθυντής
		DS SLEEP ON NATURE LTD	Μέτοχος & Διευθυντής
		COCO-MAT HOLDINGS LIMITED	Διευθυντής
		COCO-MAT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΙΚΙΑΚΟΥ ΚΑΙ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	Διευθυντής Λειτουργιών
		ΑΜΠΕΛΑΣ LUXURY VILLAS MON IKE	Διαχειριστής
4.	Ευαγγελία Παλιάρη	ECO INCUBATOR	Ιδιοκτήτης ατομικής επιχείρησης
5.	Δημήτριος Τρύφωνας	Win Medica A.E.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
6.	Μαρία-Κωνσταντίνα Λιλή-Κόκκορη	-	Καμία δέσμευση

ιγ) Πληροφορίες σχετικά με τις αμοιβές μελών Δ.Σ.

Οι αμοιβές των μελών Δ.Σ. καθορίζονται σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών που εφαρμόζει η Εταιρεία. Η Πολιτική αυτή εγκρίθηκε με την από 26.08.2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και ισχύει για τέσσερα (4) έτη.

Η Πολιτική έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Ν. 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Οδηγία 2011/61/ΕΕ για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και το Ν. 4548/2018, ο οποίος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία, μεταξύ άλλων, την Οδηγία 2007/36/ΕΚ σχετικά με την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων από μετόχους εισηγμένων εταιρειών, όπως τροποποιήθηκε από την οδηγία (ΕΕ) 2017/828 όσον αφορά στην ενθάρρυνση της μακροπρόθεσμης ενεργού συμμετοχής των μετόχων.

Η Πολιτική Αποδοχών καλύπτει τις ανάγκες της Εταιρείας σε βαθμό ενδεδειγμένο προς το μέγεθός της, την εσωτερική οργάνωση και τη φύση, το εύρος και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της:

- Η Πολιτική Αποδοχών συνάδει με και προάγει την ορθή και αποτελεσματική διαχείριση των κινδύνων και δεν ενθαρρύνει την ανάληψη κινδύνων που είναι ασύμβατη προς το προφίλ κινδύνου, τον κανονισμό ή τα καταστατικά έγγραφα της Εταιρείας.
- Η Πολιτική Αποδοχών είναι σύμφωνη με την επιχειρηματική στρατηγική, τους στόχους, τις αξίες και τα συμφέροντα της Εταιρείας και περιλαμβάνει μέτρα για την αποφυγή των συγκρούσεων συμφερόντων.



- iii. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την άσκηση της εποπτικής του αρμοδιότητας, υιοθετεί και περιοδικώς αξιολογεί τις γενικές αρχές της πολιτικής αποδοχών και είναι υπεύθυνο για την εφαρμογή της.
- iv. Η εφαρμογή της Πολιτικής Αποδοχών υπόκειται, τουλάχιστον μια φορά το χρόνο, σε κεντρική και ανεξάρτητη εσωτερική επαναξιολόγηση ως προς τη συμμόρφωσή της προς τις πολιτικές και διαδικασίες αποδοχών που έχουν υιοθετηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο της εποπτικής του αρμοδιότητας.
- v. Τα στελέχη που ασκούν λειτουργίες ελέγχου αποζημιώνονται σε συνάρτηση με την επίτευξη ή μη των στόχων που συνδέονται με τις λειτουργίες τους, ανεξάρτητα από τις επιδόσεις των επιχειρηματικών τομέων που ελέγχουν.
- vi. Οι αποδοχές των ανωτέρων διευθυντικών στελεχών στις λειτουργίες διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης παρακολουθούνται από την Επιτροπή Αμοιβών.
- vii. Στην περίπτωση που οι αποδοχές συναρτώνται προς τις επιδόσεις, το συνολικό ποσό των αποδοχών βασίζεται σε ένα συνδυασμό της αξιολογούμενης επίδοσης του προσώπου και της υπηρεσιακής μονάδας με τα συνολικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Κατά την αξιολόγηση των ατομικών επιδόσεων, λαμβάνονται υπόψη χρηματοοικονομικά και μη κριτήρια.
- viii. Η αξιολόγηση των επιδόσεων εντάσσεται σε ένα πολυετές πλαίσιο προσαρμοσμένο στον κύκλο ζωής της Εταιρείας, ώστε να διασφαλιστεί ότι η διαδικασία αξιολόγησης βασίζεται σε μακροπρόθεσμες επιδόσεις και ότι η πραγματική καταβολή των αποδοχών κατά το σκέλος που συναρτώνται προς τις επιδόσεις κατανέμεται σε χρονική περίοδο που λαμβάνει υπόψη την πολιτική εξαγοράς μεριδίων ή μετοχών της Εταιρείας και τους αντίστοιχους επενδυτικούς της κινδύνους.
- ix. Οι εγγυημένες μεταβλητές αποδοχές αποτελούν εξαίρεση, ισχύουν μόνο σε περίπτωση πρόσληψης νέου προσωπικού και περιορίζονται στο πρώτο έτος απασχόλησης.
- x. Οι σταθερές και οι μεταβλητές συνιστώσες των συνολικών αποδοχών καθορίζονται με την κατάλληλη αναλογία, με το σταθερό τμήμα τους να αντιπροσωπεύει ένα επαρκώς υψηλό ποσοστό των συνολικών αποδοχών, προκειμένου να καθίσταται δυνατή η εφαρμογή μιας πλήρως ευέλικτης πολιτικής για τις μεταβλητές αποδοχές, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας να μην καταβληθούν μεταβλητές αποδοχές.
- xi. Οι πληρωμές που συνδέονται με την πρόωρη καταγγελία σύμβασης αντικατοπτρίζουν τις επιδόσεις που επιτεύχθηκαν σε βάθος χρόνου και είναι σχεδιασμένες κατά τρόπο ώστε να μην ανταμείβεται η αποτυχία.
- xii. Η μέτρηση των επιδόσεων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των μεταβλητών αποδοχών ή ομάδων μεταβλητών αποδοχών, περιλαμβάνει ένα αναλυτικό μηχανισμό προσαρμογής που ενσωματώνει όλους τους σημαντικούς τύπους τρεχόντων και μελλοντικών κινδύνων.
- xiii. Αναλόγως της ετήσιας απόδοσης της Εταιρείας οι μεταβλητές αποδοχές πάσης φύσεως, αποτελούνται σύμφωνα με τα επίπεδα που ορίζει ο ν.4209/2013 είτε από ίδιες μετοχές της εταιρείας είτε άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα που συνδέονται με μετοχές ή ισοδύναμα μη ρευστά μέσα. Τα μέσα της παρούσας περίπτωσης υπόκεινται σε ενδεδειγμένη πολιτική διακράτησης με σκοπό την ευθυγράμμιση των κινήτρων προς τα συμφέροντα της εταιρείας. Η παρούσα παράγραφος εφαρμόζεται τόσο στο μέρος των μεταβλητών αποδοχών, των οποίων η καταβολή αναστέλλεται σύμφωνα με την επόμενη περίπτωση ιδ' όσο και στο μέρος των μεταβλητών αποδοχών που δεν τελεί υπό αναστολή.
- xiv. Η καταβολή του προβλεπόμενου από τη νομοθεσία μέρους των μεταβλητών αποδοχών αναστέλλεται για περίοδο η οποία είναι αρμόζουσα του κύκλου ζωής και των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και ευθυγραμμίζεται ορθά με τη φύση των κινδύνων της και εντός του προβλεπόμενου από το ν.4209/2013 χρονικού πλαισίου. Οι πληρωτέες αποδοχές που τελούν υπό αναστολή κατοχυρώνονται κατ' αναλογία του εναπομένου χρονικού διαστήματος μέχρι τη λήξη της περιόδου αναστολής. Στην περίπτωση μεταβλητών αποδοχών ιδιαίτερα υψηλού ποσού, αναστέλλεται η καταβολή ποσοστού αυτών, σύμφωνα με τα επίπεδα που ορίζουν οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις του νόμου.



- xv. Οι μεταβλητές αποδοχές, συμπεριλαμβανομένου του υπό αναστολή τμήματός τους, καταβάλλονται ή κατοχυρώνονται μόνο αν είναι αποδεκτές βάσει της οικονομικής κατάστασης της εταιρείας.
- xvi. Η συνταξιοδοτική πολιτική είναι σύμφωνη προς την επιχειρηματική στρατηγική, τους στόχους, τις αξίες και τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της εταιρείας.
- xvii. Τα διευθυντικά στελέχη υποχρεούνται να μην χρησιμοποιούν προσωπικές στρατηγικές αντιστάθμισης κινδύνου ή ασφάλιση συνδεδεμένη με αποδοχές ή ευθύνη, με σκοπό την καταστρατήγηση των μηχανισμών ευθυγράμμισης με τον κίνδυνο, που περιλαμβάνεται στις ρυθμίσεις περί αποδοχών.
- xviii. Οι μεταβλητές αποδοχές δεν καταβάλλονται μέσω μηχανισμών ή μεθόδων που διευκολύνουν την αποφυγή των απαιτήσεων του νόμου.

Επιπλέον, η Πολιτική λαμβάνει υπόψη τις διατάξεις του Καταστατικού, του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η Πολιτική είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της Εταιρείας (www.blekedros.com).

ιδ) Πολιτική πολυμορφίας

Η σύνθεση του Δ.Σ. δόθηκε στην ενότητα (δ) ανωτέρω. Τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη δόθηκαν στην ενότητα (η) ανωτέρω. Το ποσοστό εκπροσώπησης κάθε φύλου αντίστοιχα δόθηκε στην ενότητα (ε) ανωτέρω.

Ως προς τις πολιτικές που εξασφαλίζουν ότι το Διοικητικό Συμβούλιο διαθέτει επαρκή πληροφόρηση ώστε να βασίζεται τις αποφάσεις του αναφορικά με συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών περιλαμβανομένων των συναλλαγών των θυγατρικών της με συνδεδεμένα μέρη, παρατίθενται τα ακόλουθα:

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί από αυτό αρμοδιότητες οφείλουν σύμφωνα με το άρθρο 97 του Ν.4548/2018:

1. Να μην επιδιώκουν τα ίδια συμφέροντα που αντιβαίνουν στα συμφέροντα της εταιρείας
2. Να αποκαλύπτουν έγκαιρα και με επάρκεια στα υπόλοιπα μέλη του διοικητικού συμβουλίου τα ίδια συμφέροντά τους από συναλλαγές της εταιρείας καθώς και κάθε σύγκρουση των συμφερόντων τους με εκείνα της εταιρείας ή των συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων η οποία ανακύπτει από την άσκηση των καθηκόντων τους.
3. Να τηρούν αυστηρή εχεμύθεια για τις εταιρικές υποθέσεις και τα απόρρητα της εταιρείας, τα οποία κατέστησαν γνωστά σ' αυτούς λόγω της ιδιότητάς τους ως συμβούλων.

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική διαχείρισης σύγκρουσης συμφερόντων η οποία καλύπτει τα ακόλουθα θέματα:

- Την αναγνώριση και τον εντοπισμό των περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων.
- Τα μέτρα αποτροπής και διαχείρισής τους.
- Την αναφορά δυνητικής ή πραγματικής σύγκρουσης συμφερόντων.
- Την γνωστοποίησή τους.
- Τον εντοπισμό περιπτώσεων ειδικών σχέσεων.



- Την εκπαίδευση του προσωπικού.
- Τον έλεγχο συμμόρφωσης.

Περιλαμβάνει επίσης τη διαδικασία υποβολής εκθέσεων στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με τις δραστηριότητες για τις οποίες έχει προκύψει ή ενδέχεται να προκύψει σύγκρουση συμφερόντων σύμφωνα με το άρθρο 35 παρ. 2 του Κανονισμού 2013/231/ΕΕ.

Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει τις υφιστάμενες καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων και τις έχει κωδικοποιήσει σε αρχείο σύγκρουσης συμφερόντων, το οποίο τηρείται, ενημερώνεται και αναθεωρείται σε ετήσια βάση με ευθύνη του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

ιε) Πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης

Η Εταιρεία έχει καταρτίσει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης στην οποία έχει ενσωματώσει τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή της. Η μέριμνα για την υγεία και την ασφάλεια των εργαζομένων, ο σεβασμός και η προστασία του περιβάλλοντος, η ολοκληρωμένη κάλυψη των αναγκών των πελατών και η αρμονική συνύπαρξη με τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται, αποτελούν τα κύρια θέματα της Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, και προβλέπει ιδίως:

- την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας
- την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες η ίδια προσυπογράφει και αποδέχεται την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
- την ανοιχτή, αμφίδρομη επικοινωνία με τους συμμετόχους, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
- την προστασία των ανθρώπινων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.
- τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών όπου δραστηριοποιείται.
- τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για τους όλους τους εμπλεκόμενους.



Επιπροσθέτως, η Εταιρεία πιστεύει στην καθιέρωση μιας περιβαλλοντικής πολιτικής, ως ένα εκ των σημαντικότερων παραγόντων για την διαμόρφωση μιας σωστής εταιρικής συμπεριφοράς. Στόχο της Εταιρείας αποτελεί η ελαχιστοποίηση της επίδρασης στο περιβάλλον, η συνεχής βελτίωση της περιβαλλοντικής της απόδοσης και η προαγωγή της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας στην κουλτούρα της. Η Εταιρεία ακολουθεί την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις, αναλαμβάνοντας πρωτοβουλίες για την προώθηση της γενικότερης περιβαλλοντικής υπευθυνότητας, ενθαρρύνοντας την ανάπτυξη και ενσωμάτωση φιλικών προς το περιβάλλον τεχνολογιών.

Η πολιτική, τα αποτελέσματα της επίδοσης της Εταιρείας στα θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης, καθώς και η υλοποίηση των προγραμμάτων και η επίτευξη των στόχων, παρακολουθούνται από Επιτροπή Ελέγχου η οποία στην έκθεση πεπραγμένων προς τη Γενική Συνέλευση, περιλαμβάνει και περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθείται.

Κηφισιά, 08 Απριλίου 2026

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Ευαγγελία Παλιάρη

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μη Εκτελεστικό Μέλος

Γ. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στις σημειώσεις 8, 33 και 34 επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 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 ουσιωδώς από τις υφιστάμενες κατά την ημερομηνία της αποτίμησης νομικές εξελίξεις. Στην γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου

Αντιμετώπιση ελεγκτικού θέματος

Επιμέτρηση εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα (Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις)

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 8 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος και η Εταιρεία αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως ξενοδοχεία, ιδιόκτητη γη, καταστήματα, βιομηχανικά κτίρια και γραφεία και αντιπροσωπεύουν το μεγαλύτερο μέρος του ενεργητικού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανέρχεται σε € 120.806 χιλ. και € 91.807 χιλ. αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 83% και 78% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, για τη χρήση 2025, ανήλθαν για τον Όμιλο σε € 4.647 χιλ. και για την Εταιρεία σε € 3.680 χιλ..

Η διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα που είναι εγγενώς υποκειμενικές. Προκειμένου να υποστηριχθούν οι παραδοχές που αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών, η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31 Δεκεμβρίου 2025.

Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών
- εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και της μεθόδου υπολειμματικής αξίας
- εκτιμήσεις για τα κόστη κατασκευής
- συντελεστή απόδοσης στη λήξη και συντελεστή κεφαλαιοποίησης
- παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις
- εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια
- παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των ταμειακών ροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου υπολειμματικής αξίας

Οι βασικοί λόγοι για τους οποίους έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως σημαντικό θέμα ελέγχου είναι:

- Η σημαντική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η υποκειμενική φύση και χρήση κρίσεως κατά την επιλογή των κατάλληλων μεθόδων και πηγών δεδομένων για την πραγματοποίηση των παραδοχών και εκτιμήσεων

Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουν ως εξής:

- Καταγράψαμε και κατανοήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.
- Εξετάσαμε, σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των αγορών, των προσθηκών και των πωλήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα (αξία κτήσης, τετραγωνικά μέτρα, περιοχή/διεύθυνση ακινήτου, χρήση ακινήτου, αξία πώλησης) που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και των θυγατρικών της και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης ή πώλησης των ακινήτων ή/και με τα αντίστοιχα τιμολόγια προσθηκών.
- Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2025 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών.
- Αξιολογήσαμε την ανεξαρτησία και τα προσόντα των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Αξιολογήσαμε σε δειγματοληπτική βάση την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση στον πιστοποιημένο εκτιμητή και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όπως προέρχονται από υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης καθώς και άλλες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων συμβάσεων και φορολογικών στοιχείων όπως η υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και των θυγατρικών της.
- Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα των εταιρειών του Ομίλου και της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά τους βιβλία.
- Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 με τις αντίστοιχες κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 και για τις σημαντικότερες μεταβολές, αξιολογήσαμε ότι αυτές συνάδουν με τις τάσεις της αγοράς και με τα στοιχεία των ακινήτων.
- Εξετάσαμε, με την υποστήριξη ειδικού εμπειρογνώμονα μας, την καταλληλότητα, τη συνάφεια των μεθοδολογιών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των σημαντικών

που χρησιμοποιούνται από τη διοίκηση στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

- Η ευαισθησία των αποτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών.
- Η περίπλοκη και εκτενής νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις.

Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, παρατίθενται στις σημειώσεις 2.3, 3.1, 3.2 και 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», και στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται

ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις α', β' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα

πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018, εξαιρούμενης της απαίτησης υποβολής έκθεσης βιωσιμότητας της παραγράφου 5^Α του άρθρου 150 του ίδιου νόμου, και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2025.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 12/08/2024 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο τριών ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800Q23BDHSW1OQT90-2025-12-31-1-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF) και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10^{ης} Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν.3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές εξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και "block tag"), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (εφεξής "ΔΠΑΔ 3000").

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

porta

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800Q23BDHSW1OQT90-2025-12-31-1-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

**Ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025
με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς**

**Δ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025****Δ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 6	1.569	227	11	227
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σημ. 7	2.400	4.000	2.400	4.000
Επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 8	120.806.228	127.701.280	91.807.154	101.350.780
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις	Σημ. 9	0	0	2.025.002	2.050.002
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από πελάτες	Σημ. 11	549.261	0	549.261	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σημ. 10	6.569	5.400	6.569	5.400
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	Σημ. 14	0	0	0	0
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		121.366.026	127.710.907	94.390.396	103.410.409
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού					
Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σημ. 11	1.225.223	13.738.516	343.155	416.407
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 8, Σημ. 11	1.091.707	0	1.091.707	0
Λοιπές απαιτήσεις	Σημ. 12	7.338.684	149.493	10.402.722	5.746.987
Αποθέματα Ακινήτων	Σημ. 13	0	0	0	0
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σημ. 15	14.649.564	1.633.700	11.531.315	631.033
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		24.305.178	15.521.710	23.368.899	6.794.427
Σύνολο ενεργητικού		145.671.204	143.232.616	117.759.295	110.204.836
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	Σημ. 16	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. 17	21.479.366	20.274.941	20.821.933	19.795.198
Ίδιες μετοχές		-5.077.337	-4.187.710	-5.077.337	-4.187.710
Αποτελέσματα εις νέο		63.889.122	53.861.377	37.244.316	26.504.366
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		127.471.150	117.128.608	100.168.911	89.291.854
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	Σημ. 18	0	5.336.888	0	5.336.888
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Σημ. 19	1.628	2.483	1.628	2.483
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 20	3.791.765	3.616.657	3.791.765	3.616.657
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	3.651.574	1.096.159	3.409.656	860.327
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.444.967	10.052.187	7.203.048	9.816.355
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 22	266.409	206.260	71.606	180.472
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	Σημ. 22	343.619	636.313	249.013	482.351
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	Σημ. 20	0	0	0	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σημ. 22	10.145.060	15.209.248	10.066.717	10.433.804
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		10.755.087	16.051.821	10.387.335	11.334.174
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		145.671.204	143.232.616	117.759.295	110.204.836

Οι σημειώσεις στις σελίδες 85 έως 157 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Δ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.2025	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2024
		– 31.12.2025	– 31.12.2024	– 31.12.2025	– 31.12.2024
Κύκλος εργασιών	Error! Reference source not found.Σημ. 23	10.900.441	14.630.952	4.686.366	4.826.539
Σύνολο		10.900.441	14.630.952	4.686.366	4.826.539
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	Σημ. 8	4.646.761	2.583.208	3.680.039	2.284.768
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		55.000	0	55.000	0
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σημ. 24	-508.002	-435.783	-450.667	-406.280
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σημ. 25	-255.158	-230.839	-255.158	-230.839
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σημ. 26	-736.242	-324.557	-668.485	-264.313
Κέρδος από πώληση θυγατρικής	Σημ. 8, Σημ. 14	5.148.071	0	5.142.761	0
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	Σημ. 11	-262.228	291.797	-262.228	291.797
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	Σημ. 13	0	-4.396.727	0	0
Λοιπά έσοδα	Σημ. 27	728.908	118.245	475.830	118.245
Λοιπά έξοδα	Σημ. 28	-5.467.915	-2.156.528	-3.203.709	-2.150.442
Λειτουργικά Κέρδη		14.249.636	10.079.767	9.199.750	4.469.475
Χρηματοοικονομικά έσοδα	Σημ. 29	10.452	0	10.452	0
Έσοδα από μερίσματα	Σημ. 29	0	0	5.400.000	980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	Σημ. 29	-414.057	-426.632	-335.550	-424.172
Κέρδη προ φόρων		13.846.031	9.653.135	14.274.652	5.025.303
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	Σημ. 30	-443.657	-597.764	-337.762	-462.753
Κέρδη χρήσης		13.402.374	9.055.371	13.936.889	4.562.549
Λοιπά συνολικά έσοδα					
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών (αποζημίωση προσωπικού)	Σημ. 19	1.545	7.135	1.545	7.135
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		13.403.919	9.062.506	13.938.434	4.569.684
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	Σημ. 31	0,33	0,22	0,34	0,11
Βασικά και μειωμένα					

Οι σημειώσεις στις σελίδες 85 έως 157 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



Δ.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 2024	43.200.000	4.680.000	-5.104.573	940.885	18.970.152	48.001.615	110.688.079
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου	0	0	0	0	0	9.055.371	9.055.371
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)	0	0	0	0	7.135	0	7.135
Διανομή μερίσματος	0	0	0	0	0	-1.559.520	-1.559.520
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	0	356.769	0	-356.769	0
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-1.062.457	0	0	0	-1.062.457
Ακύρωση ιδίων μετοχών	-700.000	0	1.979.320	0	0	-1.279.320	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	42.500.000	4.680.000	-4.187.710	1.297.654	18.977.287	53.861.377	117.128.608

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	13.402.374	13.402.374
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)	0	0	0	0	1.545	0	1.545
Διανομή μερίσματος	0	0	0	0	0	-2.171.750	-2.171.750
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	0	1.202.880	0	1.202.880	0
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-889.627	0	0	0	-889.627
Ακύρωση ιδίων μετοχών	0	0	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	42.500.000	4.680.000	-5.077.337	2.500.534	18.978.832	63.889.122	127.471.150



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 2024	43.200.000	4.680.000	-5.104.573	703.666	18.970.152	24.894.902	87.344.147
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	0	4.562.549	4.562.549
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)	0	0	0	0	7.135	0	7.135
Διανομή μερίσματος	0	0	0	0	0	-1.559.520	-1.559.520
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	0	114.246	0	-114.246	0
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-1.062.457	0	0	0	-1.062.457
Ακύρωση ιδίων μετοχών	-700.000	0	1.979.320	0	0	-1.279.320	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	42.500.000	4.680.000	-4.187.710	817.912	18.977.287	26.504.366	89.291.854

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	13.936.889	13.936.889
Αναλογιστικά Κέρδη / (Ζημίες)	0	0	0	0	1.545	0	1.545
Διανομή μερίσματος	0	0	0	0	0	-2.171.750	-2.171.750
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	0	1.025.189	0	-1.025.189	0
Αγορά ιδίων μετοχών	0	0	-889.627	0	0	0	-889.627
Ακύρωση ιδίων μετοχών	0	0	0	0	0	0	0
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	42.500.000	4.680.000	-5.077.337	1.843.101	18.978.832	37.244.316	100.168.911

Οι σημειώσεις στις σελίδες 85 έως 157 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Δ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	13.846.031	9.653.135	14.274.652	5.025.303
Προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	820	19	216	19
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	1.600	1.600	1.600	1.600
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-4.646.761	-2.583.208	-3.680.039	-2.284.768
Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιριών	-5.148.071	0	-5.142.761	0
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-55.000	0	-55.000	0
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-10.452	0	-10.452	0
Προβλέψεις	2.402.429	2.522.195	2.402.429	2.522.195
Αναστροφή προβλέψεων	-111.454	-346.953	-111.454	-346.953
Έσοδα από μερίσματα	0	0	-5.400.000	-980.000
Χρηματοοικονομικά έξοδα	223.781	249.323	145.273	246.863
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	190.277	177.310	190.277	177.310
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	11.771.931	-21.016.479	1.673.527	-7.580.984
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-4.925.814	12.773.501	168.712	3.469.078
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	13.539.315	1.430.441	4.456.980	249.662
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-257.548	-237.065	-179.041	-234.605
Καταβληθείς φόρος	-743.212	-340.503	-628.980	-259.925
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	12.538.554	852.873	3.648.958	-244.868
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-122.478	0	0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-2.941.709	-3.019.958	-1.382.335	-2.579.398
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων	-1.091.707	0	-1.091.707	0
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-2.162	-230	0	-230
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα	950.000	0	950.000	0
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	18.897.761	0	18.897.761	0
Απόκτηση συμμετοχής (μείον τα διαθέσιμα που αποκτήθηκαν)	0	0	0	-50.000
Εισπράξεις από επένδυση σε θυγατρικές	0	0	290.000	100.000
Τόκοι που εισπράχθηκαν	10.452	0	10.452	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	0	0	4.800.000	980.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	15.700.157	-3.020.188	22.474.171	-1.549.628
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	500.000	13.836.888	0	13.836.888
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	-67.084	-26.437	-67.084	-26.437
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών	-889.627	-986.453	-889.627	-986.453
Μερίσματα καταβληθέντα	-2.171.750	-1.559.520	-2.171.750	-1.559.520
Προσωρινό μέρισμα διανεμηθέν	-6.757.499	0	-6.757.499	0
Εξοφλήσεις δανείων	-5.836.888	-9.411.250	-5.336.888	-9.411.250
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-15.222.848	1.853.228	-15.222.848	1.853.228
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	13.015.864	-314.087	10.900.282	58.732
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	1.633.700	1.947.787	631.033	572.301
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14.649.564	1.633.700	11.531.315	631.033

Οι σημειώσεις στις σελίδες 85 έως 157 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.



Δ.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 ΑΝΩΝΥΜΗ 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. 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 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ). Στις 14.06.2022 ολοκληρώθηκε η Εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Σύμφωνα με τον Ν. 5193/2025 που περιλαμβάνει την «Αναμόρφωση του Θεσμικού Πλαισίου των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και συγκεκριμένα σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 63, δίνεται η δυνατότητα στις ήδη υφιστάμενες Α.Ε.Ε.Α.Π. να αιτηθούν τη ανάκληση της άδειας τους ως Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.). Με το από 14.04.2025 πρακτικό του Διοικητικού της Συμβουλίου, η Εταιρεία αιτήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την ανάκληση της άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και με την υπ' αρ. 3/1064/03.10.2025 απόφασή της η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε την μερική αυτή ανάκληση. Πλέον η Εταιρεία δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 4209/2013.

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, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και στο άρθρο 41 του Ν. 5193/2025.

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 Παλαιάς οδού Τατοΐου 4.

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της δραστηριοποιείται στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα. Την 31 Δεκεμβρίου 2025 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 9 άτομα.

Οι παρούσες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 8^η Απριλίου 2026, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://www.blekedros.com/> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Σημ. 2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

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

2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα



Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την προηγούμενη χρήση, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημ. 2.2).

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

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.

Κατά την κλειόμενη χρήση, ο Όμιλος πραγματοποίησε αναπροσαρμογές στην παρουσίαση ορισμένων κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου, με σκοπό τη βελτίωση της συγκρισιμότητας και της παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι σχετικές αναταξινομήσεις δεν επηρεάζουν την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της χρήσης.

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 διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων της, αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της. Ακόμη για την εξασφάλιση σταθερών εισοδημάτων, καταρτίζει κλειστές μισθωτικές συμβάσεις.

Συγκεκριμένα, την 31.12.2025, η Εταιρεία διέθετε ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 11,5 εκ., τα οποία, σε συνδυασμό με τις απαιτήσεις και τις δεσμευμένες καταθέσεις του κυκλοφορούντος ενεργητικού, διασφαλίζουν επαρκές κεφάλαιο κίνησης για την ομαλή εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τη διατηρούμενη κερδοφορία και τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές, επιβεβαιώνει την ισχυρή χρηματοοικονομική της θέση.

Παράλληλα, οι θυγατρικές της Εταιρείας παρουσιάζουν επίσης ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωση, διαθέτοντας ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 3,1 εκ. έναντι βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων ύψους € 1,9 εκ.

Κατά συνέπεια, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος διαθέτουν επαρκείς πόρους για τη συνέχιση της λειτουργίας τους και την υλοποίηση της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής τους. Ως εκ τούτου, κατά την κατάρτιση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης εφαρμόζεται η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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



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

2.2 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 01/01/2025 ή μεταγενέστερα.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2025)

Τον Αύγουστο του 2023, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις οικονομικές τους καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που



προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίπτωση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

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

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμιση (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία επίπτωση. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01/01/2026.

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

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

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

Τον Απρίλιο του 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω:



α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της εταιρείας (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation - disaggregation). Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Το Μάιο του 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

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 αναγνωρισθεί 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 ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

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



Αποθέματα ακινήτων

Ακίνητα τα οποία αποκτώνται ή κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του Ομίλου αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV).

Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση.

Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεις

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (ή ομάδες στοιχείων) των οποίων η λογιστική αξία πρόκειται να ανακτηθεί κατά το μεγαλύτερο μέρος της μέσω πώλησης παρά μέσω συνεχόμενης χρήσης τους, καταχωρούνται ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση.

Για να ταξινομηθούν ως τέτοια, τα περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδες στοιχείων) θα πρέπει να είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση στην τρέχουσα κατάσταση τους και η πώληση τους πρέπει να είναι πολύ πιθανή.

Η Διοίκηση πρέπει να έχει δεσμευτεί για την πώληση, η οποία θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί εντός έτους από την ημερομηνία ταξινόμησης των περιουσιακών στοιχείων (ή ομάδων στοιχείων) ως στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση, υπό τις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 5, και οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές μεταβολές στο πρόγραμμα ή το πρόγραμμα να ανακληθεί.

Κατά την αρχική καταχώρηση τους ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση, η αξία τους προσδιορίζεται ως η χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και εύλογης αξίας αφαιρούμενων των εξόδων της πώλησης και απεικονίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ξεχωριστά από τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Κατά την αρχική καταχώρηση των διακρατούμενων προς πώληση περιουσιακών στοιχείων, οποιαδήποτε απομείωση της αξίας τους περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ακόμα και στην περίπτωση της αναπροσαρμογής. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από μεταγενέστερες επανεκτιμήσεις.

Αν ο Όμιλος έχει κατατάξει περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενα προς πώληση, αλλά δεν πληρούνται πλέον τα κριτήρια για την ταξινόμηση ως τέτοιο, ο Όμιλος παύει να ταξινομεί το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ως διακρατούμενο προς πώληση. Μια παράταση του χρόνου που απαιτείται για την ολοκλήρωση της



πώλησης δεν εμποδίζει την κατάταξη ενός περιουσιακού στοιχείου ως κατεχόμενου προς πώληση αν η καθυστέρηση οφείλεται σε γεγονότα ή περιστάσεις που δεν ελέγχει η οικονομική οντότητα και υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι η οικονομική οντότητα παραμένει δεσμευμένη στο πρόγραμμα για την πώληση του περιουσιακού στοιχείου.

Ο Όμιλος επιμετρά το μη κυκλοφορούν περιουσιακό στοιχείο που παύει να ταξινομείται ως διακρατούμενο προς πώληση (ή που παύει να συμπεριλαμβάνεται σε ομάδα στοιχείων διακρατούμενων προς πώληση) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ:

α) της λογιστικής αξία πριν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση, προσαρμοσμένη με τυχόν αποσβέσεις ή αναπροσαρμογές που θα είχαν αναγνωρισθεί αν το περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) δεν είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση και

β) του ανακτήσιμου ποσού του κατά την ημερομηνία της μεταγενέστερης απόφασης να μην πωληθεί.

Τα ακίνητα επένδυσης τα οποία παύουν να ταξινομούνται ως διακρατούμενα προς πώληση επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

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 ζημιά 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 ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιστοιχισμού. 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 προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (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 αντλογίζονται. 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 πρόόδου 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 υπόψη 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 31.12.2025 με ποσοστό συμμετοχής 37,38% και 36,50% 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 την 31 Δεκεμβρίου 2025 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

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.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 του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- α) 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.
- β) 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
- γ) 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 περιόδοι, 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 31η Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και όπως αυτός έχει τροποποιηθεί από τον Ν. 5193/2025. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημ. 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).

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.

A) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

A.1. Κίνδυνος αγοράς

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 χρήσης 2025, η Εταιρεία προέβη σε εξόφληση του Ομολογιακού Δανείου που είχε εκταμειώσει εντός του Δ' τριμήνου του 2024 και αφορούσε τη χρηματοδότηση του έργου που είχε υπό ανάπτυξη επί των οδών Φαλήρου 22-22B & Δημητρακοπούλου 21-23-25 στην Αθήνα. Σήμερα, η Εταιρεία διαθέτει μηδενικό δανεισμό και συνεπώς δεν υφίσταται κίνδυνος από την μεταβολή των επιτοκίων δανεισμού.

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 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 31.12.2025 σε 94,5% έναντι 94,7% στις 31.12.2024 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 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 και τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδότησης των επενδυτικών του έργων 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 τη διάρθρωση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, 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 2025

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	0	0	0
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
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	0	0	0
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

Χρήση 2024

Όμιλος	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	4.105.296	1.231.592	5.336.888
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	26.437	452.768	13.078.123	13.557.328
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	1.096.159	1.096.159
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.194.611	0	0	6.194.611
Σύνολο	6.221.048	4.558.064	15.405.873	26.184.986

Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις - Αποπληρωμή κεφαλαίου	0	4.105.296	1.231.592	5.336.888
Υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων - Καταβαλλόμενα μισθώματα	26.437	452.768	13.078.123	13.557.328
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	860.327	860.327
Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.168.823	0	0	6.168.823
Σύνολο	6.195.260	4.558.064	15.170.041	25.923.366

B) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Ο Όμιλος διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις δραστηριότητές του. Προς περιορισμό του κινδύνου επιβολής προστίμων από τις εποπτικές αρχές μεριμνά ώστε να ενημερώνεται και να προσαρμόζεται στις αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου. 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 κινδύνων, η κανονιστική συμμόρφωση, η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ.



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

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 και δεν εμπλέκεται με χώρες του εξωτερικού στις οποίες ελλοχεύει γεωπολιτική αβεβαιότητα. Ωστόσο, 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) 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 κατέχει χρηματοοικονομικά στοιχεία επιμετρούμενα σε εύλογη αξία.

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατέχουν επενδύσεις σε ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (Σημ. 8 Επενδύσεις σε ακίνητα, Σημ. 14 Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού). 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 ρευστοποίησης 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 31η Δεκεμβρίου 2025, 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 α) ο λόγος του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού (debt ratio) και β) 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, πλέον υποχρεώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16 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 31.12.2025 σε σύγκριση με την 31.12.2024.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Δανειακές υποχρεώσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (βλ. Σημ. 18)	0	5.336.888	0	8.953.545
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-14.649.564	-1.633.700	-11.531.315	-631.033
Καθαρός δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	-14.649.564	3.703.188	-11.531.315	8.322.512
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	127.471.150	117.128.608	100.168.911	89.291.854
Συνολικά κεφάλαια (β)	112.821.586	120.831.796	88.637.596	97.614.366
Συντελεστής μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	-12,98%	3,06%	-13,01%	8,53%

Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία και ο Όμιλος παρέχουν 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 (συμπεριλαμβανομένου των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία) που επιμετρώνται σε εύλογη αξία.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, 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. Ειδικότερα, η γεωγραφική διασπορά είναι μικρή, καθώς το σύνολο του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του βρίσκεται σε σημαντικό βαθμό 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
- Λοιπά (Γήπεδα/Οικόπεδα, Κατοικίες)

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, απεικονίζονται στη στήλη «μη κατανεμόμενα».



Από 01.01 έως 31.12.2025 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2025 – 31.12.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.615.205	864.753	3.568.955	8.416	78.168	0	6.135.497
Έσοδα από πώληση ακινήτου	0	0	0	0	0	4.764.944	4.764.944
Σύνολο	1.615.205	864.753	3.568.955	8.416	78.168	4.764.944	10.900.441
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	859.008	227.180	3.817.221	-134.427	-122.221	0	4.646.761
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	0	0	0	0	55.000	55.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-59.934	-27.178	-156.739	-13.748	-83.079	-167.324	-508.002
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-255.158	-255.158
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	-4.800	-731.442	-736.242
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματ/κών περιουσιακών στοιχείων	-232.419	-25.814	0	0	0	-3.994	-262.228
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	0	0	0	0	0	0	0
Κέρδος από πώληση θυγατρικής	0	0	0	0	0	5.148.071	5.148.071
Λοιπά έσοδα	11.845	0	0	0	0	717.063	728.908
Λοιπά έξοδα	0	0	-3.074.650	-27.700	-25.185	-2.340.380	-5.467.915
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.193.703	1.038.941	4.154.787	-167.460	-157.117	7.186.781	14.249.636
Χρηματοοικον. έσοδα	10.452	0	0	0	0	0	10.452
Χρηματοοικον. έξοδα	0	0	0	0	0	-414.057	-414.057
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.204.155	1.038.941	4.154.787	-167.460	-157.117	6.772.723	13.846.031
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	0	0	0	0	0	-443.657	-443.657
Κέρδη μετά φόρων	2.204.155	1.038.941	4.154.787	-167.460	-157.117	6.329.067	13.402.374
Αναλογιστικά κέρδη (ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	1.545	1.545
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	2.204.155	1.038.941	4.154.787	-167.460	-157.117	6.330.612	13.403.919



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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	19.772.153	12.226.000	68.680.401	4.305.300	15.822.300	4.043	120.810.197
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	927.335	75.541	0	0	776.261	23.081.869	24.861.007
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	20.699.488	12.301.541	68.680.401	4.305.300	16.598.561	23.085.912	145.671.204
Σύνολο υποχρεώσεων	252.832	159.499	762.952	2.940.827	1.009.873	13.074.071	18.200.054
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	7,80%	7,03%	5,20%	0,20%	0,47%	0,00%	4,21%

Από 01. 01 έως 31.12.2025 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2025 – 31.12.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.466.716	864.753	2.268.314	8.416	78.168	0	4.686.366
Σύνολο	1.466.716	864.753	2.268.314	8.416	78.168	0	4.686.366
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	722.950	227.180	2.793.279	-134.427	71.057	0	3.680.039
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων						55.000	55.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-52.363	-27.178	-138.625	-13.748	-51.429	-167.324	-450.667
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού						-255.158	-255.158
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						-668.485	-668.485
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματ/κών περιουσιακών στοιχείων	-232.419	-25.814				-3.994	-262.228
Κέρδος από πώληση θυγατρικής						5.142.761	5.142.761
Λοιπά έσοδα	11.845					463.985	475.830
Λοιπά έξοδα			-3.074.650	-27.700	-24.215	-77.144	-3.203.709



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.916.728	1.038.941	1.848.317	-167.460	73.581	4.489.642	9.199.750
Χρηματοοικον. έσοδα	10.452						10.452
Έσοδα από επενδύσεις						5.400.000	5.400.000
Χρηματοοικον. έξοδα						-335.550	-335.550
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	1.927.180	1.038.941	1.848.317	-167.460	73.581	9.554.092	14.274.652
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.						-337.762	-337.762
Κέρδη μετά φόρων	1.927.180	1.038.941	1.848.317	-167.460	73.581	9.216.329	13.936.889
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						1.545	1.545
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.927.180	1.038.941	1.848.317	-167.460	73.581	9.217.874	13.938.434

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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.051.000	12.226.000	46.231.554	4.305.300	11.993.300	2.027.413	93.834.566
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	927.335	75.541	0	0	258	22.921.594	23.924.728
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.978.335	12.301.541	46.231.554	4.305.300	11.993.558	24.949.007	117.759.295
Σύνολο υποχρεώσεων	227.992	159.499	569.992	2.940.827	860.017	12.832.055	17.590.383
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	8,16%	7,03%	4,91%	0,20%	0,65%	0,00%	3,98%



Από 01.01 έως 31.12.2024 (Όμιλος)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024 – 31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.572.702	793.085	3.781.862	7.041	76.206	0	6.230.896
Έσοδα από πώληση ακινήτου	0	0	0	0	0	8.400.056	8.400.056
Σύνολο	1.572.702	793.085	3.781.862	7.041	76.206	8.400.056	14.630.952
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	298.393	-408.275	292.209	647.570	1.753.311	0	2.583.208
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-56.902	-20.325	-147.236	-14.687	-104.329	-92.304	-435.783
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0	0	0	0	0	-230.839	-230.839
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	0	0	0	0	0	-324.557	-324.557
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματ/κών περιουσιακών στοιχείων	290.701	-8.667	0	0	0	9.763	291.797
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	0	0	0	0	0	-4.396.727	-4.396.727
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	118.245	118.245
Λοιπά έξοδα	-95.563	0	-2.035.683	0	0	-25.282	-2.156.528
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	2.009.330	355.817	1.891.152	639.924	1.725.188	3.458.355	10.079.767
Χρηματοοικον. έξοδα	0	0	0	0	0	-426.632	-426.632
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	2.009.330	355.817	1.891.152	639.924	1.725.188	3.031.723	9.653.135
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	0	0	0	0	0	-597.764	-597.764
Κέρδη μετά φόρων	2.009.330	355.817	1.891.152	639.924	1.725.188	2.433.960	9.055.371
Αναλογιστικά κέρδη (ζημίες) από προγράμματα καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	7.135	7.135
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	2.009.330	355.817	1.891.152	639.924	1.725.188	2.441.095	9.062.506



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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	19.758.438	11.938.000	64.873.642	4.206.000	26.925.200	9.626	127.710.907
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	46.273	51.752	0	0	39	15.423.645	15.521.710
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	19.804.712	11.989.752	64.873.642	4.206.000	26.925.239	15.433.271	143.232.616
Σύνολο υποχρεώσεων	171.228	143.797	748.933	6.352	38.249	24.995.450	26.104.008
Απόδοση (Εσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	7,94%	6,61%	5,83%	0,17%	0,28%	0,00%	4,35%

Από 01.01 έως 31.12.2024 (Εταιρεία)

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ							01.01.2024 – 31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.429.484	793.085	2.512.393	15.372	76.206	0	4.826.539
Έσοδα από πώληση ακινήτου							0
Σύνολο	1.429.484	793.085	2.512.393	15.372	76.206	0	4.826.539
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	213.000	-408.275	-361.398	647.570	2.193.871	0	2.284.768
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-49.331	-20.325	-130.904	-14.687	-98.729	-92.304	-406.280
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού						-230.839	-230.839
Λοιπά λειτουργικά έξοδα						-264.313	-264.313
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματ/κών	290.701	-8.667				9.763	291.797



Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
περιουσιακών στοιχείων Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων							0
Λοιπά έσοδα	0					118.245	118.245
Λοιπά έξοδα	-95.563		-2.029.602			-25.277	-2.150.442
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.788.290	355.817	-9.511	648.255	2.171.348	-484.724	4.469.475
Έσοδα από μερίσματα						980.000	980.000
Χρηματοοικον. έξοδα						-424.172	-424.172
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	1.788.290	355.817	-9.511	648.255	2.171.348	71.103	5.025.303
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.						-462.753	-462.753
Κέρδη μετά φόρων	1.788.290	355.817	-9.511	648.255	2.171.348	-391.650	4.562.549
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές) από προγράμματα καθορισμένων παροχών						7.135	7.135
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα	1.788.290	355.817	-9.511	648.255	2.171.348	-384.515	4.569.684

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

Τομέας	Εμπορικοί χώροι / Καταστήματα	Βιομηχανικά / Βιοτεχνικά Κτίρια	Ξενοδοχεία	Γραφεία	Λοιπά	Μη κατανεμό- μενα	Σύνολο
Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων	17.201.000	11.938.000	43.421.080	4.206.000	24.584.700	2.059.628	103.410.409
Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων	45.347	51.752	0	0	39	6.697.289	6.794.427
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.246.347	11.989.752	43.421.080	4.206.000	24.584.739	8.756.917	110.204.836
Σύνολο υποχρεώσεων	146.974	143.797	560.863	6.352	2.341	20.052.655	20.912.982
Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)	8,29%	6,61%	5,79%	0,37%	0,31%	0,00%	4,38%



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 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 αποτελούνται κυρίως από τις λοιπές υποχρεώσεις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Κατά την κλειόμενη χρήση, υπάρχουν έσοδα από μισθώσεις που υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας προερχόμενα από δύο μισθωτές, ήτοι την «Coco-mat ABEE» και την «Hotel Cluster Τουριστική και Ξενοδοχειακή Μον. 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 31.12.2025, το ποσοστό των συνολικών εσόδων από μισθώματα που αφορούν μισθωτές-συνδεδεμένα μέρη ανέρχονται σωρευτικά σε 94,49%.

Σημ. 6. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για τον Όμιλο και την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για το 2024 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 2024	19.538	19.538
Προσθήκες	230	230
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.523	19.523
Αποσβέσεις χρήσεως	19	19
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.542	19.542
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	227	227



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

Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία είχαν ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο ενσώματων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.538	19.538
Προσθήκες	230	230
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.768	19.768
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	19.523	19.523
Αποσβέσεις χρήσεως	19	19
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	19.542	19.542
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	227	227
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

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 ζημιά απομείωσης) μέχρι που α) η εύλογη αξία να μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία ή β) η κατασκευή του να έχει ολοκληρωθεί. Στην περίπτωση του Ομίλου, όλες οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμήθηκαν στην εύλογη τους αξία.

**Σημ. 7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2025 και την 31.12.2024 αναλύονται ως εξής:

ΟΜΙΛΟΣ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	2.400	2.400
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	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
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	8.000	8.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	2.400	2.400
Αποσβέσεις χρήσεως	1.600	1.600
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	4.000	4.000



ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Λογισμικά προγράμματα	Σύνολο άυλων παγίων
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	8.000	8.000
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	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

Οι θυγατρικές της Εταιρείας κατά το 2025 και το 2024 δεν διέθεταν άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Σημ. 8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο τα έτη 2024 και 2025 παρουσιάζονται στον πίνακα παρακάτω.

ΟΜΙΛΟΣ	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2024	28.021.077	90.611.253	118.632.330
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	440.560	2.579.398	3.019.958
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	0	3.465.785	3.465.785
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	258.799	2.324.409	2.583.208
Υπόλοιπο 31.12.2024	28.720.436	98.980.844	127.701.280
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



Τα αντίστοιχα μεγέθη για την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γήπεδα- Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο επενδυτικών ακινήτων
Υπόλοιπο 01.01.2024	20.787.774	72.233.056	93.020.830
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	2.579.398	2.579.398
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα (αρχική αναγνώριση)	0	3.465.785	3.465.785
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	510.587	1.774.181	2.284.768
Υπόλοιπο 31.12.2024	21.298.361	80.052.419	101.350.780
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
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	893.493	2.786.546	3.680.039
Υπόλοιπο 31.12.2025	22.290.263	69.516.891	91.807.154

Κατά την 31.12.2025, οι επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 120.806.228 για τον Όμιλο και σε € 91.807.154 για την Εταιρεία, ενώ τα αντίστοιχα ποσά για το 2024 ανήλθαν σε € 127.701.280 και € 101.350.780. Αναλυτικότερα, η Εταιρεία προέβη στις κάτωθι συναλλαγές:

Αγορές / μειώσεις επενδυτικών ακινήτων

- Την 31^η Οκτωβρίου 2025, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση των μετοχών της θυγατρικής «Φ Real Estate Mon A.E.» κατόπιν εισφοράς σε αυτή του ακινήτου επί των οδών Φαλήρου 22-22B και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 18.897.761. Κατά την πιο πρόσφατη εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου, ήτοι την 30.06.2025, η αξία του είχε αποτιμηθεί σε € 13.730.000 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας. Την 30.06.2025, το ακίνητο απεικονίζεται στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού» (βλ. Σημ. 14).
- Την 16^η Οκτωβρίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του ακινήτου επί της Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B στη Θεσσαλονίκη με την υπογραφή σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης, έναντι τιμήματος € 950.000. Κατά την πιο πρόσφατη εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου, ήτοι την 30.06.2025, η αξία του είχε αποτιμηθεί σε € 876.000 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας. Από την πώληση του ακινήτου επένδυσης προέκυψε κέρδος ποσού € 55 χιλ. το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.
- Την 1^η Ιουλίου 2025, η θυγατρική «Pavillem Κτηματική Mon. A.E.» προέβη στην απόκτηση τριών ακινήτων, ήτοι δύο οικοπέδων και ενός γεωτεμαχίου, συνολικής εκτάσεως 3.240 τ.μ., τα οποία βρίσκονται στον οικισμό Ξιφιάς της Τοπικής Κοινότητας Νομίων, της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβασίας του Δήμου Μονεμβασίας, έναντι συνολικού τιμήματος €120.000. Την 13^η Δεκεμβρίου 2025, η ως άνω εταιρεία προέβη στην πώληση του παραπάνω γεωτεμαχίου, εκτάσεως 909,7 τ.μ., σε άλλη 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ, με την επωνυμία «Ξιφιάς Real Estate Mon. A.E.».



Την περίοδο 01.01 – 31.12.2025 ο Όμιλος και η Εταιρεία πραγματοποίησαν μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες στα επενδυτικά ακίνητα ποσού € 2.941.709 και € 1.382.335, αντίστοιχα. Τη συγκριτική περίοδο, το σύνολο των μεταγενέστερων κεφαλαιουχικών δαπανών ανήλθαν σε € 3.019.958 και € 2.579.398 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα.

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 289,04 τ.μ. εντός του οποίου έχει ανεγερθεί πολυώροφο κτίριο 8 ορόφων με δώμα συνολικής επιφάνειας περίπου 2.032 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 2.648 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 € 3.199.500. Στη συνέχεια, το ποσό αυτό αυξήθηκε κατά € 251.087 λόγω κεφαλαιουχικών εξόδων και μειώθηκε κατά € 168.887, όπως προέκυψε κατά την αποτίμηση των ακινήτων σε εύλογη αξία την 31.12.2025. Τα στοιχεία για τις χρήσεις 2025 και 2024 αποτυπώνονται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2025	31.12.2024
Αρχική αναγνώριση δικαιωμάτων	3.199.500	3.465.785
Πλέον: Κεφαλαιουχικά έξοδα	251.087	77.377
Πλέον: Υπεραξία αποτίμησης ακινήτων χρήσης	-168.887	-343.662
Δικαιώματα χρήσης επί επενδύσεων σε ακίνητα τέλους περιόδου	3.281.700	3.199.500

Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, εντός της χρήσης 2025 η Εταιρεία προέβη αφενός στην πώληση των μετοχών της θυγατρικής «Φ Real Estate Mon A.E.» κατόπιν εισφοράς σε αυτή του ακινήτου επί των οδών Φαλήρου 22-22B και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 18.897.761, και αφετέρου στην πώληση του ακινήτου επί της Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B στη Θεσσαλονίκη με την υπογραφή σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης, έναντι τιμήματος € 950.000.

Τα ακίνητα αυτά ταξινομήθηκαν στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού». Περισσότερες λεπτομέρειες για τα επενδυτικά ακίνητα διακρατούμενα προς πώληση παρατίθενται Σημ. 14 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μέθοδοι αποτίμησης

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητο εκτιμητή 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 στην 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 στην λογική της αποδοχής της από 30.11.2022 Έκθεσης Αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης του Δήμου Αθηναίων.

Επισημαίνουμε ότι η εκτίμηση της αξίας του ακινήτου θα ανέρχονταν κατά την 31.12.2025 σε € 37.120.000, εξαιρούμενων των οικονομικών συνεπειών της δικαστικής υπόθεσης (βλ. Σημ. 33). Η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε πλήθος νομικών ενεργειών που αν ευδοκιμήσουν και δικαιωθεί, τότε η αξία του ακινήτου θα προσαρμοστεί ανάλογα.

Ειδικότερα, η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε από € 37.120.000 σε € 23.160.000 λόγω της μειωμένης δυναμικότητας και της μη λειτουργίας του ξενοδοχείου για ένα έτος, προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες αναδιαμορφώσεις. Η αξία του ξενοδοχείου μειώθηκε περαιτέρω κατά τα κόστη αναδιαμόρφωσής του και κατά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης που επιβλήθηκαν, για να προκύψει τελική αξία για το ακίνητο στα € 11.550.000.

Αναφορικά με τον υπολογισμό των προστίμων, όπως αναλυτικά περιγράφεται στην ίδια σημείωση, ο Δήμος Αθηναίων προχώρησε σύμφωνα με την από 26.01.2023 απόφαση του ΣΥΠΟΘΑ σε επαναυπολογισμό των προστίμων που είχαν αρχικά καταλογιστεί με την αρ. πρωτ. 12457/30.11.2023 Έκθεσης Αυτοψίας του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών της Διεύθυνσης Δόμησης της Γενικής Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών & Έργων του Δήμου Αθηναίων, υπολογίζοντας αυτά σύμφωνα με το υπηρεσιακό σημείωμα αρ. πρωτ. 1617/15-02-23 σε € 4.059.204 για το πρόστιμο ανέγερσης και σε € 2.029.602 για το πρόστιμο διατήρησης, με το συνολικό ποσό του προστίμου να ανέρχεται σε € 6.088.806.

Σε συνέχεια των παραπάνω, η Εταιρεία πρόβη σε ρύθμιση του προστίμου στις 27.12.2023. Μετά τις αποπληρωμές που έγιναν εντός της χρήσης 2023, το ποσό της υποχρέωσης στις 31.12.2023 ανήλθε σε € 5.978.876.

Στις 30.09.2025, η Εταιρεία πρόβη σε νέα ρύθμιση του προστίμου. Μετά τις αποπληρωμές που έγιναν εντός της χρήσης 2025, το ποσό της υποχρέωσης στις 31.12.2025 ανήλθε σε € 6.107.760 κατόπιν προσαυξήσεων, ενώ διενεργήθηκε και πρόβλεψη για το πρόστιμο διατήρησης για το έτος 2025, ποσού € 2.029.602.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παράγραφος 50 κατά τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας επένδυσης σε ακίνητα και 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 τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έχουν ληφθεί υπόψιν (έχουν μειώσει την αξία), η Εταιρεία για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχει προχωρήσει στην αύξηση των επενδύσεων σε ακίνητα κατά € 10.166.952 (χρήση 2025) και κατά € 10.038.080 (χρήση 2024) σε σχέση με την αποτίμηση που έχει διενεργηθεί από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή, αφού έχει αναγνωρίσει ισόποση υποχρέωση στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2025 και 2024 αντίστοιχα.

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 κατά 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				



Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται ανά είδος ακινήτου, οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια των εκτιμήσεων κατά την 31.12.2024.

Χώρα	Κατηγορία Εύλογης Αξίας	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στην λήξη
Ελλάδα	3	Βιομηχανικά Κτίρια	11.938.000	Μέθοδος Εισοδήματος 40-60%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 40-50%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 60%	21.731	8,11% - 9,51%	7,35% - 8,60%
Ελλάδα	3	Σταθμός αυτοκινήτων (Ημιτελές κτίριο)	13.520.000	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	-	11,00%	9,00%
Ελλάδα	3	Γραφεία	4.206.000	Μέθοδος Εισοδήματος 10-15%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 85-90% Μέθοδος των Κερδών 100%	2.864	9.41%	7,50%
Ελλάδα	3	Οικιστική Κατοικία	8.076.000	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 50-95%, Μέθοδος Υπολειμματική 50%, Μέθοδος εκτίμησης κερδών 95%-100%	3.040	10,21%-10,41%	8,20% - 8,50%
Ελλάδα	3	Καταστήματα	17.254.400	Μέθοδος Εισοδήματος 10- 95%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-80% Μέθοδος Άμεσης Κεφαλαιοποίησης 30%, Μέθοδος Απόσβεσης Κόστους Αποκατάστασης 10%	9.238	7,71% - 9,35%	6,70% - 7,60%
Ελλάδα	3	Γήπεδα	1.140.900	Μέθοδος Εισοδήματος 5-10%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 90-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 10%	-	-	-
Ελλάδα	3	Οικόπεδο	4.134.900	Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5-95%, Υπολειμματική Μέθοδος 5- 95%	-	-	-
Ελλάδα	3	Ξενοδοχεία	67.431.080	Μέθοδος Εισοδήματος 5%, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 5%, Μέθοδος Εκτίμησης κερδών 95%, Υπολειμματική Μέθοδος 95%	16.458	10,01% - 10,90%	8,00% - 9,00%
Σύνολο			127.701.280				



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 ρευστοποίησής 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 τον ανεξάρτητο εκτιμητή με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και όπως αυτός έχει τροποποιηθεί από τον Ν. 5193/2025. 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 εκτίμηση για την 31.12.2025 προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους € 4.646.761 και € 3.680.039 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντιστοίχως. Κατά την 31.12.2024, τα αντίστοιχα ποσά ανήλθαν σε € 2.583.208 και € 2.284.768.

Ανάλυση Ευαισθησίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, 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 και τα βιομηχανικά κτίρια θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.154.457 χαμηλότερη ή € 1.273.184 υψηλότερη τόσο για τον Όμιλο όσο και για την Εταιρεία.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-0,40% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων στα ξενοδοχεία θα ήταν κατά εκτίμηση € 1.615.000 χαμηλότερη ή € 1.691.000 υψηλότερη για τον Όμιλο, και για την Εταιρεία αντίστοιχα € 1.045.000 χαμηλότερη ή € 1.102.000 υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 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 € 6.821.000 χαμηλότερη ή € 8.816.000 υψηλότερη για τον Όμιλο, και για την Εταιρεία αντίστοιχα € 4.455.500 χαμηλότερη ή € 5.785.500 υψηλότερη.

Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Οι προκαταβολές για αγορές επενδυτικών ακινήτων κατά την 31.12.2025 αφορούν κατά κύριο λόγο:

α) 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.

β) Την απόκτηση διατηρητέου κτιρίου 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.

Η ολοκλήρωση της απόκτησης των εν λόγω ακινήτων και η ένταξή τους στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου θα γίνει με την καταχώριση των σχετικών εγγράφων στο Κτηματολόγιο, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2026.



Σημ. 9. Συμμετοχές σε θυγατρικές Εταιρείες

Η Εταιρεία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών εταιρειών του παρακάτω πίνακα, οι οποίες ενοποιούνται ολικώς στον Όμιλο, εκτός από τη θυγατρική «Φ Real Estate Mon. A.E.», τις μετοχές της οποίας πούλησε εντός της κλειόμενης χρήσης.

Θυγατρική Εταιρεία	Έδρα	Όμιλος		Εταιρεία		Μέθοδος Ενοποίησης
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	
Citystorp Κτηματική Mon. A.E.	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
Pavillem Κτηματική Mon. A.E.	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
Ξιφιάς Real Estate Mon. A.E.	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Mon. A.E.	Ελλάδα	100%	100%	100%	100%	Ολική
Φ Real Estate Mon. A.E.	Ελλάδα	0%	100%	0%	100%	Ολική

Οι συμμετοχές της Εταιρείας στις θυγατρικές της αναλύονται ως κάτωθι κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024:

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	Citystorp Κτηματική Mon. A.E.	1	-	-	-	1
2	Pavillem Κτηματική Mon. A.E.	1	-	-	-	1
3	Ξιφιάς Real Estate Mon. A.E.	2.000.000	-	-	-	2.000.000
4	Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Mon. A.E.	25.000	-	-	-	25.000
5	Φ Real Estate Mon. A.E.	25.000	13.730.000	-13.755.000	-	0
ΣΥΝΟΛΟ		2.050.002	13.730.000	-13.755.000	0	2.025.002

Συμμετοχές σε θυγατρικές 31.12.2024						
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	Citystorp Κτηματική Mon. A.E.	1	-	-	-	1
2	Pavillem Κτηματική Mon. A.E.	1	-	-	-	1
3	Ξιφιάς Real Estate Mon. A.E.	2.000.000	-	-	-	2.000.000
4	Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Mon. A.E.	-	25.000	-	-	25.000
5	Φ Real Estate Mon. A.E.	-	25.000	-	-	25.000
ΣΥΝΟΛΟ		2.000.002	0	-25.000	0	2.050.002

Η Εταιρεία τον Οκτωβρίου 2024 προέβη σε σύσταση της νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «Φ Real Estate Mon. A.E.» με σκοπό την ανάληψη της υλοποίησης της σχεδιαζόμενης επένδυσης του ακινήτου επί της οδού Φαλήρου 22 στην Αθήνα. Την 03.10.2025 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής με ταυτόχρονη εισφορά ακινήτου και την 31.10.2025 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών αυτής με την υπογραφή ιδιωτικού συμφωνητικού



πώλησης, εκχώρησης, μεταβίβασης και παράδοσης των κοινών ονομαστικών μετοχών της θυγατρικής, έναντι τιμήματος € 18.897.761.

Από την πώληση της θυγατρικής προέκυψε κέρδος ποσού € 5.148 χιλ. και € 5.143 χιλ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα, το οποίο περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικής» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σημ. 10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Δοσμένες εγγυήσεις	6.569	5.400	6.569	5.400
Σύνολο	6.569	5.400	6.569	5.400

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, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Εμπορικές απαιτήσεις	958.206	98.065	958.206	97.139
Απαιτήσεις από πώληση ακινήτου	0	13.165.000	0	0
Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων	1.091.707	0	1.091.707	0
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	1.346.373	713.319	464.305	557.136
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	0	30.000	0	30.000
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	3.396.285	14.006.384	2.514.218	684.275
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-530.095	-267.867	-530.095	-267.867
Σύνολο	2.866.190	13.738.516	1.984.123	416.407

Οι εμπορικές απαιτήσεις κατά την 31.12.2025 ανήλθαν σε € 958.206 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, έναντι ποσού € 98.065 και € 97.139, αντιστοίχως για την προηγούμενη χρήση. Αναλυτικότερα:

Στις απαιτήσεις από μισθώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2025 συνολικού ύψους € 958.206, περιλαμβάνονται τα εξής, μεταξύ άλλων:

- ποσό € 48.038 αφορά την Credia Bank A.T.E. με την οποία υπάρχει σε εξέλιξη δικαστική υπόθεση (βλ. Σημ. 33),
- ποσό € 55.482 αφορά την Α. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε., που αποτελεί συνδεδεμένος μέρος του Ομίλου, και
- ποσό € 822.879 που σχετίζεται με την χρηματοοικονομική απαίτηση που αναγνωρίζει η Εταιρεία από τη συνδεδεμένη Εταιρεία Coco-mat Μον. Α.Β.Ε.Ε., ονομαστικού ποσού € 867.805 και παρούσας αξίας € 822.876. Βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού, η αποπληρωμή της εν θέματι απαίτησης που προέκυψε από μισθώματα θα διενεργηθεί σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις € 95.000 για τους μήνες Οκτώβριος 2026 – Μάιος 2027 και μία τελική δόση τον Ιούνιο 2027, ποσού € 107.805. Την 31.12.2025, η απαίτηση επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος,



καθώς το επιχειρηματικό μοντέλο είναι διακράτηση για είσπραξη ταμειακών ροών (hold-to-collect) και οι ταμειακές ροές πληρούν το κριτήριο SPPI (μόνο κεφάλαιο και τόκοι). Λόγω του ότι οι ταμειακές ροές εισπράττονται μεταγενέστερα των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, η απαίτηση προεξοφλείται στην παρούσα αξία με αποτελεσματικό επιτόκιο (EIR) 5%, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Η διαφορά μεταξύ ονομαστικού ποσού € 867.805 και παρούσας αξίας € 822.876 αναγνωρίζεται και αναστρέφεται με τη μέθοδο του αποτελεσματικού επιτοκίου ως χρηματοοικονομικό έσοδο μέχρι την εξόφληση. Από την χρηματοοικονομική αυτή απαίτηση, ποσό € 273.616 ταξινομείται στο κυκλοφορούν ενεργητικό καθώς αναμένεται να εισπραχθεί εντός 12 μηνών από την 31.12.2025, ενώ το υπόλοιπο ποσό των € 549.261 ταξινομείται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό, επειδή αναμένεται να εισπραχθεί μετά την 31.12.2026.

Αναφορικά με τις απαιτήσεις από πώληση ακινήτου, η θυγατρική εταιρεία «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» κατά την 31.12.2024 εμφάνιζε απαιτήσεις ύψους € 13.165.000 από την πώληση του ακινήτου της επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14 στην Αθήνα. Κατά την 31.12.2025, το υπόλοιπο της απαίτησης εμφανίζεται μηδενικό, καθώς εξοφλήθηκε ολοσχερώς με παράδοση του ακινήτου στον αγοραστή.

Οι καταβληθείσες προκαταβολές για αγορές επενδυτικών ακινήτων κατά την 31.12.2025 ανήλθαν σε € 1.091.707 για την Εταιρεία και τον Όμιλο και αφορούσαν κατά κύριο λόγο:

- 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 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.

Οι προκαταβολές για αγορές παγίων και οι λοιπές προκαταβολές που έχουν δοθεί σε προμηθευτές κατά την 31.12.2025 ανήλθαν σε € 1.346.373 για τον Όμιλο και σε € 464.305 για την Εταιρεία, έναντι ποσού € 713.319 και € 557.136, αντιστοίχως για την προηγούμενη χρήση. Οι προκαταβολές αυτές αφορούν κυρίως αμοιβές που έχουν κατατεθεί σε προμηθευτές και εργολάβους για την υλοποίηση των έργων που έχουν αναλάβει.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	549.261	0	549.261	0
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.316.930	13.738.516	1.434.862	416.407
Σύνολο	2.866.190	13.738.516	1.984.123	416.407

Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό περιλαμβάνει ποσό € 549.261 που αφορά το μακροπρόθεσμο μέρος της προεξοφλημένης απαίτησης από μισθώματα της Coco-mat Μον. Α.Β.Ε.Ε.. Όλες οι υπόλοιπες απαιτήσεις ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό.

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 31.12.2025, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η Εταιρεία είχε σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ποσού € 530.095, έναντι € 267.867 της 31.12.2024. Στο ποσό της χρήσης 2025, περιλαμβάνεται και πρόβλεψη απομείωσης για την απαίτηση από την εταιρεία «Coco-mat Mon. A.B.E.E.» ποσού € 217.900. Παρατίθεται ακολούθως η ανάλυση:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	-267.867	-559.664	-267.867	-559.664
Προβλέψεις περιόδου για απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	-373.682	-55.156	-373.682	-55.156
Αναστραφείσες προβλέψεις για απαιτήσεις από πελάτες	111.454	346.953	111.454	346.953
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	-530.095	-267.867	-530.095	-267.867

Η χρονική απεικόνιση των εν θέματι απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	1.307.086	8.898.033	990.474	323.374
Από 181 ημέρες έως 360	1.009.843	4.791.249	444.388	44.096
Πέραν των 360 ημερών	549.261	49.234	549.261	49.234
Σύνολο	2.866.190	13.738.516	1.984.123	416.704

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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από Δημόσιο	564.805	132.557	10.859	12.753
Λοιπές απαιτήσεις	9.304	8.464	1.300	1.806
Προσωρινό μέρισμα	6.757.499	0	6.757.499	0
Έξοδα επόμενων χρήσεων	5.234	4.572	5.234	4.572
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.842	3.900	3.627.830	5.727.856
Σύνολο	7.338.684	149.493	10.402.722	5.746.987

Οι λοιπές απαιτήσεις κατά την 31.12.2025 ανήλθαν σε € 7.338.684 για τον Όμιλο και σε € 10.402.722 για την Εταιρεία, έναντι ποσού € 149.493 και € 5.746.987, αντιστοίχως για την προηγούμενη χρήση. Αναλυτικότερα:



Κατά την 31.12.2025, οι απαιτήσεις του Ομίλου από το Ελληνικό Δημόσιο ανήλθαν σε € 564.805 και αφορούσαν, μεταξύ άλλων, 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 Μον. Α.Ε.», δ) απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 166.747 για την «Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.», και ε) απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 4.080 για την «Ρίο Ανάπτυξη Ακινήτων Μον. Α.Ε.».

Κατά την 31.12.2024, οι αντίστοιχες απαιτήσεις του Ομίλου από το Ελληνικό Δημόσιο ανήλθαν σε € 132.557 και αφορούσαν, μεταξύ άλλων, απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 2.379 της Εταιρείας, απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 110.422 της θυγατρικής εταιρείας «Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.», καθώς και απαίτηση ΦΠΑ ποσού € 8.230 της θυγατρικής εταιρείας «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.». Επιπλέον, η Εταιρεία είχε απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο ποσού € 7.582 κατόπιν παρακράτησης φόρου 15% από το συνολικό ποσό τόκων υπερημερίας που έλαβε η Εταιρεία, σχετικά με δικαστική υπόθεση που είχε με μισθώτριά της.

Σχετικά με τις λοιπές απαιτήσεις και τα έξοδα επομένων χρήσεων, αυτά αφορούν κυρίως προκαταβολές προς το προσωπικό και προπληρωθέντα ασφάλιστρα.

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 θα τεθεί προς κύρωση στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Στις απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για το 2025 περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη, και συγκεκριμένα:

- Από τη θυγατρική «Citystor Κτηματική Μον. Α.Ε.» ποσό € 1.510.000, έναντι € 1.200.000 κατά την 31.12.2024. Στο ποσό των € 1.510.000 περιλαμβάνεται αρχικώς ποσό € 910.000 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, σύμφωνα με την από 30.06.2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της θυγατρικής, εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος ποσού € 800.000, εκ του οποίου, μέχρι την ημερομηνία αναφοράς παρέμενε ανείσπρακτο ποσό € 600.000.
- Από τη θυγατρική «Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.» ποσό € 2.115.000, έναντι μελλοντικής αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.

Δεν υπάρχουν άλλες απαιτήσεις στις υπόλοιπες εταιρείες του Ομίλου για το 2025 και το 2024.

Η χρονική απεικόνιση των εν θέματι απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	7.311.445	28.216	6.757.499	197.233
Από 181 ημέρες έως 360	10.859	0	17.393	0
Πέραν των 360 ημερών	16.380	121.277	3.627.830	5.549.754
Σύνολο	7.338.684	149.493	10.402.722	5.746.987

**Σημ. 13. Αποθέματα ακινήτων**

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή αφορούν την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή τους είτε είναι υπό κατασκευή. Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, τα έσοδα αναγνωρίζονται σταδιακά, με βάση την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της 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.

Ακολούθως, παρατίθεται η κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων για τη χρήση 2024:

	Όμιλος	Εταιρεία
Υπόλοιπο 01.01.2024	0	0
Αποκτήσεις	4.396.727	0
Μεταγενέστερες δαπάνες	0	0
Πωλήσεις	-4.396.727	0
Υπόλοιπο 31.12.2024	0	0

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η θυγατρική εταιρεία «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» πώλησε ακίνητο ιδιοκτησίας της επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14, Αθήνα. Η Εταιρεία παρακράτησε την κατοχή μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών και την παράδοση του ακινήτου, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο συμβόλαιο πώλησης.

Κατά τη χρήση 2024, ο Όμιλος είχε αναγνωρίσει έσοδα € 8.400.056 από την πώληση του ακινήτου υπό κατασκευή, τα οποία περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Κύκλος Εργασιών» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου την 31.12.2024 (βλ. Σημ. 23). Το κόστος από την πώληση του ακινήτου υπό κατασκευή ανερχόταν σε € 4.397.727 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Κατά τη χρήση 2025, ο Όμιλος αναγνώρισε έσοδα € 4.764.944 από την πώληση του ακινήτου υπό κατασκευή, βάσει της συμβατικής του υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα οποία έσοδα προσδιορίστηκαν κατόπιν της ολοκλήρωσης των εργασιών και της παράδοσης του ακινήτου στον αγοραστή (βλ. Σημ. 23). Το κόστος υλοποίησης των εργασιών στο εν θέματι ακίνητο ανήλθαν σε € 2.250.232 και γίνεται σχετική μνεία στο κονδύλι «Λοιπά έξοδα» (βλ. Σημ. 28).

Σημ. 14. Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	0	0	0	0
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης	14.606.000	0	14.631.000	0
Πώληση ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση	-14.606.000	0	-14.631.000	0
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση στην εύλογη αξία	0	0	0	0
Υπόλοιπο λήξης	0	0	0	0

Κατά την 31.12.2025, τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού εμφανίζουν μηδενικό υπόλοιπο λήξης, κατόπιν των μεταβολών εντός της κλειόμενης χρήσης που αφορούσαν το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 22 στην Αθήνα και το ακίνητο επί της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B στη Θεσσαλονίκη. Αναλυτικότερα:



- Την 31^η Οκτωβρίου 2025, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση των μετοχών της θυγατρικής «Φ Real Estate Mon A.E.» κατόπιν εισφοράς σε αυτή του ακινήτου επί της Φαλήρου 22-22B και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα, έναντι τιμήματος € 18.897.761. Κατά την πιο πρόσφατη εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου, ήτοι την 30.06.2025, η αξία του είχε αποτιμηθεί σε € 13.730.000 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας.
- Την 16η Οκτωβρίου 2025, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του ακινήτου επί της Χρυσοστόμου Σμύρνης 11B στη Θεσσαλονίκη με την υπογραφή σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης, έναντι τιμήματος € 950.000. Κατά την πιο πρόσφατη εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου, ήτοι την 30.06.2025, η αξία του είχε αποτιμηθεί σε € 876.000 από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας.

Σημ. 15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	6.960	7.045	4.207	4.207
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	14.642.442	1.626.493	11.526.946	626.665
Καταθέσεις όψεως σε Ξένο Νόμισμα	162	162	162	162
Σύνολο	14.649.564	1.633.700	11.531.315	631.033

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. 16. Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικά Υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2024	43.200.000	43.200.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Ακύρωση ιδίων μετοχών	-700.000	-700.000
Υπόλοιπο 31.12.2024	42.500.000	42.500.000
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

Με την από 12.12.2024 Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε η ακύρωση επτακοσίων χιλιάδων ιδίων μετοχών που είχε αποκτήσει η Εταιρεία στο πλαίσιο εγκεκριμένων προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών, με αντίστοιχη μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου, σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4548/2018. Οι μετοχές αυτές που ακυρώθηκαν, αντιστοιχούν σε ποσοστό 1,62% του μετοχικού κεφαλαίου και είχαν αποκτηθεί μεταξύ άλλων, κατά το διάστημα από 12.10.2022 έως 19.11.2024 στο πλαίσιο των προγραμμάτων επαναγοράς ιδίων μετοχών που εγκρίθηκαν από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις της 02.09.2022 και της 12.08.2024, με μέση τιμή αγοράς € 2,8276 ανά μετοχή. Ακολούθως της ως άνω μεταβολής, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 42.500.000, διαιρούμενο συνολικά σε 42.500.000 κοινές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,00 εκάστης.

Κατά τη χρήση 2025, δεν πραγματοποιήθηκε καμία μεταβολή του μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο ανέρχεται σε € 42.500.000.

**Σημ. 17. Αποθεματικά**

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Τακτικό Αποθεματικό	2.500.534	1.297.654	1.843.101	817.912
Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικά νόμων	18.978.832	18.977.287	18.978.832	18.977.287
Ίδιες Μετοχές	-5.077.337	-4.187.710	-5.077.337	-4.187.710
Σύνολο	16.402.029	16.087.231	15.744.596	15.607.488

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.

Εντός της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού ύψους € 1.025.189 και η θυγατρική εταιρεία «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» προχώρησε σε σχηματισμό αποθεματικού ύψους € 177.690.

Σημ. 18. Δανειακές υποχρεώσεις

Κατά την 31.12.2025, ο Όμιλος είχε μηδενικό δανεισμό και έως την ημερομηνία συγγραφής του παρόντος δεν προέβη σε εκταμίευση ποσού νέου δανείου.

Ειδικότερα, εντός της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της προς τις δύο (2) πρώτες σειρές Ομολογιών, συνολικού ποσού € 5.336.888, που προέρχονταν από το Ομολογιακό Δάνειο που είχε λάβει για τη χρηματοδότηση του έργου επί της οδού Φαλήρου 22-22B και Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα. Στις 27.09.2024, η Εταιρεία είχε υπογράψει σύμβαση 15ετούς Ομολογιακού Δανείου με την Optima Bank. Το Επενδυτικό Σχέδιο της Εταιρείας αφορούσε τη δημιουργία νέας επιχειρηματικής εγκατάστασης με φιλικές προς το περιβάλλον λειτουργίες με σκοπό να λειτουργήσει από τρίτους ως ξενοδοχείο τεσσάρων αστέρων και 113 δωματίων. Το ύψος του Επενδυτικού Σχεδίου θα ανέρχονταν σε € 16.678χιλ. και θα χρηματοδοτούνταν κατά 45% από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), 35% από τραπεζικό δανεισμό και 20% από συμμετοχή με ίδια κεφάλαια. Οι πληρωμές των ομολογιών είχε αποφασιστεί να καταβάλλονται ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζονταν σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.

Επίσης, εντός της κλειόμενης χρήσης η θυγατρική «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με τη δανειακή σύμβαση που είχε υπογράψει μέσω του ΤΕΠΙΧ ΙΙΙ, συνολικού ποσού € 500.000. Στις 03.09.2025, η θυγατρική υπέγραψε τη σύμβαση δανειοδότησης και το ποσό χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών της δαπανών.

Κατά την χρήση 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε τρεις εξοφλήσεις δανειακών υποχρεώσεων, όπως αυτές αναλύονται ακολούθως:

1. Στις 6 Μαρτίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με το Ομολογιακό Δάνειο που είχε εκταμιεύσει το 2018. Κατά το έτος εκείνο, η Εταιρεία είχε προβεί σε έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικού ύψους € 4,2 εκ..



2. Στις 8 Μαρτίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με το δάνειο ύψους € 500χιλ. Ειδικότερα, η Εταιρεία τον Μάρτιο του 2021 έλαβε από την Optima Bank μακροπρόθεσμο δάνειο 5ετούς διάρκειας ύψους € 500.000 με εγγύηση κατά 80% από το Ταμείο Εγγυοδοσίας Επιχειρήσεων COVID-19 της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας. Για το υπόλοιπο 20% έγινε εκχώρηση λογαριασμού όψεως της Εταιρείας. Παρασχέθηκε περίοδος χάριτος 12 μηνών, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζονταν σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου.
3. Στις 6 Νοεμβρίου 2024, η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς κατά κεφάλαιο, τόκους και τυχόν έξοδα τις υποχρεώσεις της που συνδέονταν με τον Ανοιχτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό. Αναλυτικότερα, τον Οκτώβριο του 2023 η Εταιρεία σύναψε με την Optima Bank σύμβαση πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού αορίστου διάρκειας, μέγιστου ύψους € 5.000.000. Η πληρωμή του λογαριασμού γίνονταν ανά τρίμηνο, με κυμαινόμενο επιτόκιο που υπολογίζονταν σε Euribor τριμήνου πλέον περιθωρίου και επιβάρυνσης. Η εν λόγω χρηματοδότηση χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών της δαπανών.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Κοινό ομολογιακό δάνειο	0	5.336.888	0	5.336.888
Σύνολο	0	5.336.888	0	5.336.888
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις				
Κοινό ομολογιακό δάνειο	0	0	0	0
Σύνολο	0	0	0	0
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	0	5.336.888	0	5.336.888

Βάσει των παραπάνω, η λήξη των δανείων είχε ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	0	0	0	0
Από 1 έως 5 έτη	0	4.105.296	0	4.105.296
Πάνω από 5 έτη	0	1.231.592	0	1.231.592
Σύνολο	0	5.336.888	0	5.336.888

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

	Όμιλος	Εταιρεία	Θυγατρική
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2024:	911.250	911.250	0
Ταμειακές εκροές	-9.411.250	-9.411.250	0
Προσθήκες	13.836.888	13.836.888	0
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2024:	5.336.888	5.336.888	0
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 01.01.2025:	5.336.888	5.336.888	0
Ταμειακές εκροές	-5.836.888	-5.336.888	-500.000
Προσθήκες	500.000	0	500.000
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες 31.12.2025:	0	0	0



Όπως προκύπτει από την παραπάνω ανάλυση, κατά την 31.12.2025 η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας είναι μηδενική.

Τέλος, για το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 22 είχε εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ποσού € 16.010.665 υπέρ της Optima Bank A.E., σύμφωνα με το από 27.09.2024 πρόγραμμα έκδοσης ομολογιακού δανείου. Κατά την συγγραφή του παρόντος, έχει γίνει πλήρης άρση αυτής.

Σημ. 19. Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ν. 2112/1920 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 κατανομή 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρή Υποχρέωση στην έναρξη της χρήσης	2.483	7.563	2.483	7.563
Καθαρό έξοδο χρήσης	690	2.055	690	2.055
Μη Καταχωρούμενα Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημίες	-1.545	-7.135	-1.545	-7.135
Καθαρή Υποχρέωση στη λήξη της χρήσης	1.628	2.483	1.628	2.483

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Κόστος υπηρεσίας	616	1.866	616	1.866
Χρηματοοικονομικό κόστος	74	189	74	189
Καθαρό έξοδο χρήσης	690	2.055	690	2.055

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

Βασικές Αναλογιστικές Παραδοχές	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024



Αναλογιστικά (κέρδη)/Ζημιές της Δέσμευσης Καθορισμένων Παροχών λόγω εμπειρικών προσαρμογών	-1.545	-7.135	-1.545	-7.135
Σύνολο	-1.545	-7.135	-1.545	-7.135

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1.628	2.483	1.628	2.483
Σύνολο	1.628	2.483	1.628	2.483

Σημ. 20. 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 οδού Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα και το ακίνητο επί της οδού Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη, τις οποίες σύναψε η Εταιρεία (βλ. Σημ. 8). Ο υπολογισμός των μισθωμάτων έχει γίνει με προεξοφλητικό επιτόκιο 5,12%.

Η κίνηση των υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	3.616.657	3.465.785	3.616.657	3.465.785
Προσθήκες περιόδου	0	0	0	0
Τροποποιήσεις μισθώσεων	51.915	0	51.915	0
Τόκοι περιόδου	190.277	177.310	190.277	177.310
Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	-67.084	-26.437	-67.084	-26.437
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.791.765	3.616.657	3.791.765	3.616.657

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	122.740	122.740
Από 2 έτη έως 5 έτη	549.475	549.475
Πέραν των 5 ετών	12.948.665	12.948.665
Σύνολο	13.620.879	13.620.879



Σημ. 21. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	1.208.482	1.096.159	966.564	860.327
Λοιπές υποχρεώσεις	2.443.092	0	2.443.092	0
Σύνολο	3.651.574	1.096.159	3.409.656	860.327

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται:

- Οι ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές για τα ακίνητα που μισθώνουν, σύμφωνα με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης, καθώς και
- Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ποσού € 2.443.092, που αποτελούν το μακροπρόθεσμο μέρος των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που επιβλήθηκαν από το Δήμο Αθηναίων για το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5, όπως αυτό διαμορφώθηκε κατόπιν της από 30.09.2025 νέας ρύθμισης οφειλής.

Σημ. 22. 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές	187.389	206.260	71.606	180.472
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	343.619	636.313	249.013	482.351
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.066.040	15.209.248	10.066.717	10.433.804
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	158.039	0	0	0
Σύνολο	10.755.087	16.051.821	10.387.335	11.096.627

Την 31.12.2025, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς προμηθευτές ανήλθαν σε € 187.389 για τον Όμιλο και € 71.606 την Εταιρεία, και αφορούσαν κυρίως τις αμοιβές τους για τα έργα που είναι υπό ανάπτυξη. Τα αντίστοιχα ποσά για το 2024 ανήλθαν σε € 206.260 και € 180.472, αντιστοίχως.

Αναφορικά με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις, η ανάλυσή τους παρατίθεται ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	200.971	572.939	150.287	441.504
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	49.059	10.620	38.731	0
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	5.315	4.455	5.315	4.455
Φόροι και τέλη αμοιβών τρίτων	79.612	36.392	54.680	36.392
Λοιποί φόροι και τέλη	8.662	11.908	0	0
Σύνολο Υποχρεώσεων από φόρους	343.619	636.313	249.013	482.351



Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν:

- Φόρο που καταβάλλουν οι ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025
- Φόρο Προστιθέμενης Αξίας για τον Δεκέμβριο 2025
- 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	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	30.749	10.345	26.434	10.345
Διάφοροι Πιστωτές	18.611	0	18.611	0
Έσοδα επόμενης χρήσης	0	4.764.944	0	0
Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα	108.749	42.339	34.721	31.839
Λοιπές υποχρεώσεις	9.986.951	10.391.620	9.986.951	10.391.620
Σύνολο λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	10.145.060	15.209.248	10.066.717	10.433.804

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία για το απασχολούμενο προσωπικό.
- Έσοδα επόμενης χρήσης για τη χρήση 2024 που αναγνωρίστηκαν σταδιακά με την ταυτόχρονη εκπλήρωση των υποχρεώσεων από τη θυγατρική εταιρεία «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.», όπως προκύπτουν από το συμβόλαιο πώλησης του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14 στην Αθήνα.
- Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα - μη τιμολογημένα (αμοιβές ορκωτών ελεγκτών, δεδουλευμένοι τόκοι δανείων κ.α.).
- Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, οι οποίες για τη χρήση 2025 αναλύονται σε: α) ποσό € 3.664.668 το οποίο αφορά το βραχυπρόθεσμο μέρος των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που επιβλήθηκαν από το Δήμο Αθηναίων για το ακίνητο της Εταιρείας στην οδό Φαλήρου 5, όπως αυτό διαμορφώθηκε κατόπιν της από 30.09.2025 νέας ρύθμισης, και β) ισόποση διενεργηθείσα πρόβλεψη για το πρόστιμο διατήρησης για τα έτη 2023 έως και 2025, συνολικού ποσού € 6.088.806. Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται επίσης την 31.12.2025 λοιπές προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις ποσού € 233.477, 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 εν θέματι υποχρεώσεων αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έως 180 ημέρες	2.555.541	11.516.515	71.606	7.940.953
Από 181 ημέρες έως 360	8.199.546	4.535.306	249.013	3.155.674
Πέραν των 360 ημερών	0	0	10.066.717	0
Σύνολο	10.755.087	16.051.821	10.387.335	11.096.627

**Σημ. 23. Κύκλος εργασιών**

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα	6.135.497	6.230.896	4.686.366	4.826.539
Έσοδα από πώληση ακινήτου	4.764.944	8.400.056	0	0
Σύνολο	10.900.441	14.630.952	4.686.366	4.826.539

Ο Όμιλος λαμβάνει μισθώματα, βάσει των μισθωτικών του συμβάσεων. Επιπλέον, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 τα έσοδα από πώληση ακινήτου αφορούν το έσοδο που αναγνωρίστηκε, βάσει συμβατικής υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, κατόπιν της ολοκλήρωσης των εργασιών επί του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14 στην Αθήνα, και της παράδοσής του στον αγοραστή.

Η μεταβολή του κύκλου εργασιών οφείλεται αφενός στην αναγνώριση εσόδου από πώληση ακινήτου και αφετέρου δε από την τροποποίηση σύμβασης μίσθωσης με την εταιρεία «Hotel Cluster A.E.», η οποία μισθώνει το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 στην Αθήνα. Με την τροποποίηση της σύμβασης μίσθωσης εντός του 2024 συμφωνήθηκε νέο χαμηλότερο μίσθωμα για το ακίνητο, το οποίο ανταποκρίνεται στην μισθωτική του αξία.

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

	Όμιλος	Εταιρεία
Μέχρι 1 έτος	5.260.435	3.773.970
Από 2 έως 5 έτη	15.213.383	10.780.946
Πέραν των 5 ετών	621.589	621.589
Σύνολο	21.095.407	15.176.506

Σημ. 24. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με τις επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Αμοιβές εκτιμητών	47.700	27.600	47.700	27.600
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	91.418	164.625	84.416	164.225
Ασφάλιστρα	20.304	18.549	11.831	12.294
Επισκευές και συντηρήσεις	14.354	6.839	14.354	6.839
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	190.206	187.404	168.221	165.419
Φόροι-Τέλη	95.485	2.092	91.156	1.229
Λοιπά έξοδα	48.535	28.674	32.990	28.674
Σύνολο	508.002	435.783	450.667	406.280



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.
- Οι αμοιβές επισκευής και συντήρησης αφορούν δαπάνες κοινοχρήστων και λοιπών σχετικών δαπανών για τα ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Οι δαπάνες για ασφάλιστρα αφορούν ασφαλιστήρια συμβόλαια για τα ακίνητα του Ομίλου.
- Στα λοιπά έξοδα περιλαμβάνονται δαπάνες ΔΕΚΟ.
- 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 2025 και το 2024 έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Μισθωμένα ακίνητα	204.733	247.304	185.052	229.998
Μη μισθωμένα ακίνητα	303.269	188.479	265.616	176.283
Σύνολο	508.002	435.783	450.667	406.280

Σημ. 25. Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Οι Αμοιβές και έξοδα προσωπικού της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Τακτικές αποδοχές	202.127	176.693	202.127	176.693
Εργοδοτικές εισφορές	45.980	49.528	45.980	49.528
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	616	1.866	616	1.866
Αποζημιώσεις προσωπικού	4.107	0	4.107	0
Λοιπά έξοδα	2.329	2.752	2.329	2.752
Σύνολο	255.158	230.839	255.158	230.839

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 και την 31η Δεκεμβρίου 2024 ήταν 9 άτομα. Καμία από τις θυγατρικές δεν απασχόλησε προσωπικό στις χρήσεις αυτές.

Σημ. 26. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Αμοιβές τρίτων	236.830	139.571	180.172	116.256
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	20.251	59.363	20.251	59.363
Φόροι-Τέλη	32.663	62.820	23.643	28.861
Διάφορα έξοδα	444.078	61.183	442.602	58.214
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	2.420	1.619	1.816	1.619
Σύνολο	736.242	324.557	668.485	264.313



Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και ειδικότερα της Εταιρείας περιλαμβάνονται:

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

Κατά την 31.12.2025, οι αμοιβές τρίτων και ειδικότερα προς δικηγόρους σημείωσαν αύξηση ως αποτέλεσμα της διαχείρισης και της συνεχιζόμενης εξέλιξης διαφόρων δικαστικών υποθέσεων.

Για τη χρήση 2025, στα διάφορα έξοδα περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, δαπάνες συνολικού ποσού € 366.000 για εργασίες στο ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 22-22B που πραγματοποιήθηκαν το β' εξάμηνο του 2025. Στις 30.06.2025 το ακίνητο είχε ταξινομηθεί στο κονδύλι «Διακρατούμενα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία» της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας (βλ. Σημ. 14).

Σημ. 27. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	531.482	40.069	418.362	40.069
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	57.468	8.615	57.468	8.615
Λοιπά	139.958	69.560	0	69.560
Σύνολο	728.908	118.245	475.830	118.245

Κατά την 31.12.2025, τα λοιπά έσοδα ανήλθαν σε € 728.908 για τον Όμιλο και σε € 475.830 για την Εταιρεία, ενώ τα αντίστοιχα ποσά για το 2024 ανήλθαν σε € 118.245. Αναλυτικότερα:

Τα έκτακτα και ανόργανα έσοδα της χρήσης 2025 αφορούν κυρίως επιστροφή φόρου εισοδήματος προηγούμενων χρήσεων, η οποία είχε καταβληθεί αχρεωστήτως, ποσού € 531.482 για τον Όμιλο και € 418.362 για την Εταιρεία, καθώς και δικαστικά έξοδα καταβληθέντα από τον μισθωτή Credia Bank A.T.E. προς την Εταιρεία, κατόπιν διαταγής πληρωμής που εκδόθηκε εντός της κλειόμενης χρήσης. Στα αντίστοιχα ποσά της χρήσης 2024 περιλαμβάνονται επιστροφές χαρτοσήμων και έσοδα από τόκους υπερημερίας από μισθωτή Credia Bank A.T.E. προς την Εταιρεία.

Στο κονδύλι «Λοιπά» του Ομίλου για τη χρήση 2025 περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, έσοδα από μισθώματα ποσού € 129.493 που καταβλήθηκαν από το Δήμο Αθηναίων στη θυγατρική εταιρεία «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε». για την εκμίσθωση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 14 στην Αθήνα.

Σημ. 28. Λοιπά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	24.610	25.042	23.490	24.868
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	3.193.072	2.131.486	3.180.219	2.125.574



	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Κόστος υλοποίησης εργασιών στο ακίνητο Αγίου Κωνσταντίνου 14	2.250.232	0	0	0
Σύνολο	5.467.915	2.156.528	3.203.709	2.150.442

Κατά την 31.12.2025, τα λοιπά έξοδα ανήλθαν σε € 5.467.915 για τον Όμιλο και σε € 3.203.709 για την Εταιρεία, ενώ τα αντίστοιχα ποσά για το 2024 ανήλθαν σε € 2.156.528 και € 2.150.442. Αναλυτικότερα:

Στα έξοδα προηγούμενων χρήσεων του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται λειτουργικά έξοδα ακινήτων, κυρίως λογαριασμοί ΔΕΚΟ.

Στα έκτακτα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται πρόβλεψη για το πρόστιμο διατήρησης για το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 στην Αθήνα (βλ. Σημ. 33).

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

Σημ. 29. Χρηματοοικονομικά έσοδα/έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Χρεωστικοί τόκοι δανεισμού	-110.142	-134.289	-105.400	-134.289
Χρηματοοικονομικό κόστος μισθώσεων επενδύσεων σε ακίνητα	-190.277	-177.310	-190.277	-177.310
Διάφορα έξοδα	-113.639	-115.034	-39.874	-112.574
Τόκοι υπερημερίας	10.452	0	10.452	0
Έσοδα από μερίσματα	0	0	5.400.000	980.000
Σύνολο	-403.605	-426.632	5.074.902	555.828

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως εξής:

- Οι χρεωστικοί τόκοι δανεισμού αφορούν τόκους που κατέβαλε η Εταιρεία εντός κάθε χρήσης για τα δάνεια που ήταν σε ισχύ το 2025 και 2024, αντιστοίχως.
- Το χρηματοοικονομικό κόστος μισθώσεων επενδύσεων 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 περιλαμβάνουν τραπεζικές προμήθειες, προμήθειες των εγγυητικών επιστολών, καθώς και λοιπά έξοδα δανείων.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως εξής:

- Οι τόκοι υπερημερίας για τη χρήση 2025 αφορούν την περίπτωση της μισθώτριας Credia Bank A.T.E., για την οποία υπάρχει σε εξέλιξη δικαστική υπόθεση (βλ. Σημ. 33).



- Τέλος, στα έσοδα από μερίσματα περιλαμβάνονται τα διανεμηθέντα μερίσματα από τις θυγατρικές προς την Εταιρεία. Συγκεκριμένα, εντός της χρήσης 2025 η Pavillem Mon. A.E. διένειμε ποσό € 4.600.000 και η Citystorp Mon. A.E. ποσό € 800.000., έναντι ποσών € 780.000 και € 200.000 αντιστοίχως για την προηγούμενη χρήση.

Σημ. 30. Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται ως «Α.Ε.Α.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	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	443.657	597.764	337.762	462.753
Σύνολο	443.657	597.764	337.762	462.753

Για τη χρήση 2025, ο φόρος μειώθηκε σε σύγκριση με την προηγούμενη περίοδο, ως αποτέλεσμα αφενός της μείωσης του επιτοκίου αναφοράς και αφετέρου της εκποίησης ακινήτων που έλαβε χώρα εντός της χρήσης.

Σημ. 31. Κέρδη ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος μετά φόρων της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των ίδιων μετοχών της Εταιρείας. Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται τα κέρδη ανά μετοχή, όπου για τη χρήση 2025 σημείωσαν αύξηση 50% σε σύγκριση με τα αντίστοιχα της προηγούμενης περιόδου.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Κέρδη μετά από φόρους	13.402.374	9.055.371	13.936.889	4.562.549
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	41.094.742	40.796.569	41.094.742	40.796.569
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €/ μετοχή)	0,33	0,22	0,34	0,11

Σημ. 32. 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	01.01.2025 – 31.12.2025		01.01.2024 – 31.12.2024	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
Coco-mat ABEE	1.413.335	9.690	1.376.200	-
Spick & Span AE	435.166	-	424.333	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	5.015	-	6.967	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	3.568.955	2.646	3.781.862	-
Zealots of Nature AE	263.153	3.211	257.009	-
To And Fro IKE	21.452	-	20.943	-
Pumpkin & Bamboo Α.Ε.	36.288	-	35.368	-
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	54.000	-	-	-
Λοιπά				
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	-	-	119
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	63.454	-	95.453
Σύνολα	5.797.363	79.001	5.902.683	95.572

Κατηγορία	31.12.2025		31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
Coco-mat ABEE	867.805	-	1.214	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	55.482	-	49.234	-
Zealots of Nature AE	-	-	552	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
Coco-mat ABEE	-	175.586	-	160.036
Spick & Span AE	-	94.506	-	91.975
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	-	797.337	-	782.397
To And Fro IKE	-	3.520	-	3.520
Pumpkin & Bamboo Α.Ε.	-	6.048	-	5.895
Zealots of Nature AE	-	24.023	-	23.552
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	12.000	-	-
Επιταγές				
Coco-mat ABEE	-	-	30.000	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	3.000	-	3.901	-
Σύνολα	926.287	1.113.019	84.901	1.067.374



Εταιρεία

Κατηγορία	01.01.2025 – 31.12.2025		01.01.2024 – 31.12.2024	
	Έσοδα	Έξοδα	Έσοδα	Έξοδα
Μισθώματα				
Coco-mat ABEE	1.264.846	9.690	1.232.982	-
Spick & Span AE	435.166	-	424.333	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	5.015	-	6.967	-
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	2.268.314	2.646	2.512.393	-
Zealots of Nature AE	263.153	3.211	257.009	-
To And Fro IKE	21.452	-	20.943	-
Pumpkin & Bamboo A.E.	36.288	-	35.368	-
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	54.000	-	-	-
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	-	-	3.565	-
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	-	-	3.565	-
Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.	-	-	1.200	-
Λοιπά				
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	-	-	119
Μερίσματα / Συμμετοχές				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	4.600.000	-	780.000	-
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	800.000	-	200.000	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	-	63.454	-	95.453
Σύνολα	9.748.233	79.001	5.478.327	95.572

Εντός της χρήσης 2025, οι κ.κ. Μ. Ευμορφίδης και Π. Ευμορφίδης έλαβαν ποσά ύψους € 2.658.086 και € 2.635.499 αντίστοιχα με τη μορφή προσωρινού μερίσματος για την χρήση 2025, ενώ έλαβαν επίσης € 854.265 και € 843.803 αντιστοίχως ως μέρισμα για την χρήση 2024. Εντός του 2024, έλαβαν από μερίσματα χρήσης 2023 ποσά ύψους € 632.438 και € 715.402, αντιστοίχως.

Κατηγορία	31.12.2025		31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μισθώματα				
Coco-mat ABEE	867.805	-	288	-
A. Τερζάκης & Συνεργάτες Α.Ε.	55.482	-	49.234	-
Zealots of Nature AE	-	-	552	-
Εγγυήσεις μισθώσεων				
Coco-mat ABEE	-	150.747	-	135.782
Spick & Span AE	-	94.506	-	91.975
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδ. Μον. Α.Ε.	-	580.258	-	570.818
To And Fro IKE	-	3.520	-	3.520
Pumpkin & Bamboo A.E.	-	6.048	-	5.895
Zealots of Nature AE	-	24.023	-	23.552
Coco-mat Farms Μον. Ι.Κ.Ε.	-	12.000	-	-
Μερίσματα				
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	600.000	-	-	-
Λοιπά				
Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.	-	-	4.150.000	-



Κατηγορία	31.12.2025		31.12.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Citystop Κτηματική Μον. Α.Ε.	910.000	-	1.200.000	-
Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.	2.115.000	-	373.956	-
Επιταγές				
Coco-mat ABEE	-	-	30.000	-
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.				
Αμοιβές Μελών Δ.Σ.	3.000	-	3.901	-
Σύνολα	4.551.287	871.101	5.807.930	831.542

Στις 13 Δεκεμβρίου 2025, η 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ με την επωνυμία «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» πούλησε γεωτεμάχιο το οποίο βρίσκεται στον οικισμό Ξιφιάς της Τοπικής Κοινότητας Νομίων, της Δημοτικής Ενότητας Μονεμβασίας του Δήμου Μονεμβασίας, εκτάσεως 909,7 τ.μ., στην 100% θυγατρική της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ με την επωνυμία «Ξιφιάς Real Estate Μον. Α.Ε.», έναντι συνολικού τιμήματος € 30.000.

Επιπρόσθετα, κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία αναγνωρίζει χρηματοοικονομική απαίτηση από τη συνδεδεμένη Εταιρεία «Coco-mat Μον. ΑΕΒΕ» που προέκυψε από μισθώματα, ονομαστικού ποσού € 867.805 και παρούσας αξίας € 822.876. Βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού, η αποπληρωμή θα διενεργηθεί σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις € 95.000, ως εξής: Οκτώβριος–Δεκέμβριος 2026 και Ιανουάριος–Μάιος 2027 και μια τελική δόση τον Ιούνιο 2027 ποσού € 107.805, εντός των πρώτων πέντε ημερών κάθε μήνα. Την 31.12.2025, η απαίτηση επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος, καθώς το επιχειρηματικό μοντέλο είναι διακράτηση για είσπραξη ταμειακών ροών (hold-to-collect) και οι ταμειακές ροές πληρούν το κριτήριο SPPI (μόνο κεφάλαιο και τόκοι). Λόγω του ότι οι ταμειακές ροές εισπράττονται μεταγενέστερα των 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, η απαίτηση προεξοφλήθηκε στην παρούσα αξία με αποτελεσματικό επιτόκιο (EIR) 5%, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Σημ. 33. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Κατά την 31.12.2025, οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο ανήλθαν στο ποσό των € 1.096 χιλ., ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 631 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 2019 έως και 2025, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τις χρήσεις 2019 έως και 2023, ο φορολογικός



έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος, το οποίο εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2024, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» διενεργήθηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις των διατάξεων του άρθρου 78 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας Ν. 5104/2024 (ΦΕΚ Α' 58/19.04.2024) και την υπ' αριθμ. ΠΟΛ. 1124/22.6.2015 απόφαση ΓΓΔΕ, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ 1067/2018.

Οι θυγατρικές εταιρείες «Pavillem Κτηματική Μον. Α.Ε.» και «Citystorp Κτηματική Μον. Α.Ε.» δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2019 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 υπολογίζει 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, 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, μετά την έκδοση του υπ' αρ. 11/2022 Πρακτικού Συνεδρίασης του Τριμελούς Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας, με το οποίο διαπιστώθηκε η μη συμμόρφωση του Δήμου Αθηναίων προς την υπ' αριθ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, ο Δήμος Αθηναίων προέβη στη μερική ανάκληση της υπ' αριθ. 15/2017 άδειας δόμησης και της σε αυτή ενσωματούμενης υπ' αριθ. 288/2016 έγκρισης δόμησης του εν λόγω ακινήτου. Συνακόλουθα, εκδόθηκε η από 30.11.2022 έκθεση αυτοψίας της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αθηναίων, με την οποία κηρύχθηκαν αυθαίρετες οι κατασκευές άνω των 24 μέτρων και επιβλήθηκαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Με αφορμή την ως άνω εξέλιξη η Εταιρεία:

α) Άσκησε τη με αρ. καταθ. ΑΚ1646/20.03.2023 ανακοπή ενώπιον του Μονομελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών κατά της με αρ. πρωτ. 31519/09.03.2023 ταμειακής βεβαίωσης της Διεύθυνσης Δόμησης του Τμήματος Ελέγχου Κατασκευών του Δήμου Αθηναίων, με την οποία της κοινοποιήθηκε ταμειακή πρόσκληση προστίμου ανέγερσης και



διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών του ν. 1337/1983 ύψους 4.059.203,86 ευρώ και 2.029.601,93 ευρώ αντίστοιχα. Η ανακοπή συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 28.11.2024.

β) Άσκησε τη με αρ. καταθ. ΑΓ383/23.01.2024 αγωγή ενώπιον του Τριμελούς Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών κατά του Δήμου Αθηναίων, με την οποία ζήτησε να αναγνωρισθεί η αξίωσή της να της καταβληθεί από τον Δήμο Αθηναίων, εντόκως, το ποσό των 6.088.805,79 € που προκύπτει από την αστική του ευθύνη κατά τα άρθρα 105-106 ΕισΝΑΚ, δεδομένου ότι οι υπηρεσίες του Δήμου Αθηναίων που προέβησαν στη χορήγηση των αδειών δόμησης, ανακάλεσαν τις τελευταίες, χαρακτήρισαν αυθαίρετο το τμήμα του ακινήτου κατά το μέρος που υπερβαίνει τα 24+3 μέτρα και επέβαλαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης 4.059.203,86 ευρώ και 2.029.601,93 ευρώ αντίστοιχα. Εκκρεμεί ο προσδιορισμός δικασίμου.

γ) Άσκησε τη με αρ. ΑΚ6685/2024 ανακοπή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών κατά της με αρ. πρωτ. 48450/7.11.2024 ατομικής ειδοποίησης υπερημερίας του Τμήματος Εσόδων Διεύθυνσης Οικονομικών του Δήμου Αθηναίων, δικάσιμος της οποίας ορίστηκε η 12.03.2026.

δ) Μετά τη δημοσίευση του Ν. 5106/2024 και την προσθήκη του άρθρου 125Γ παρ. 6 στον ν. 4495/2017 υπέβαλε τη με αρ. 281572/6.11.2024 αίτηση ενώπιον του Δήμου Αθηναίων περί ανάκλησης των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων και την επιστροφή ως αχρεωστήτως καταβληθέντων των ποσών που ήδη καταβλήθηκαν προς εξόφληση αυτών. Η αίτηση τεκμαίρεται ότι απορρίφθηκε λόγω παρόδου απράκτου τριμήνου από την υποβολή της. Κατά της σιωπηρής απόρριψης της αίτησης ασκήθηκε η με αρ. ΑΚ300/2025 αίτηση ακύρωσης ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία συζητήθηκε στη δικάσιμο της 2.12.2025.

Στο μεταξύ έχουν εκδοθεί διαδοχικά τα υπ' αρ. 15/23, 19/23, 14/24, 3/25 και 11/25 πρακτικά του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας που παρακολουθεί τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την ΟΛΣΤΕ 2102/2019, με τα οποία ανατέθηκε στην Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής η μείωση του ύψους του κτιρίου λόγω της μερικής ανάκλησης της αδειάς αυτού και παρακολουθείται η πρόοδος της διαδικασίας.

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 προδικαστική απόφαση που διέταξε τη διεξαγωγή πραγματογνωμοσύνης για τα τεχνικά ζητήματα της υπόθεσης. Μετά τη διεξαγωγή της πραγματογνωμοσύνης, η υπόθεση επανασυζητήθηκε και εκδόθηκε η με αρ. 410/2024 οριστική 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 δεν επέφερε έννομα αποτελέσματα 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, δεδομένου ότι η απόφαση ήταν προσωρινώς εκτελεστή, και άσκησε έφεση ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, που συζητήθηκε στη δικάσιμο της 12.11.2024. Εν συνεχεία, εκδόθηκε η με αριθμό 1980/2025 απόφαση του Εφετείου Αθηνών, που απέρριψε την έφεση και επικύρωσε την πρωτόδικη απόφαση, επέβαλε δε τη δικαστική δαπάνη της Εταιρείας σε βάρος της μισθώτριας. Η μισθώτρια άσκησε αίτηση αναίρεσης, η οποία προσδιορίστηκε για τη δικάσιμο της 17.12.2027 ενώπιον του Αρείου Πάγου. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική.

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. Επίσης, άσκησε και αίτηση αναστολής με αίτημα προσωρινής διαταγής μη εκτέλεσης της διαταγής σε βάρος της, το οποίο απορρίφθηκε και η συζήτηση της αίτησης αναστολής ματαιώθηκε. Την 1.8.2024, η μισθώτρια εξόφλησε το σύνολο του ποσού της διαταγής πλέον τόκων και εξόδων. Η έκβαση της υπόθεσης πιθανολογείται θετική.

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. Επίσης, άσκησε και αίτηση αναστολής με αίτημα προσωρινής διαταγής μη εκτέλεσης της διαταγής σε βάρος της, το οποίο απορρίφθηκε. Έπειτα, η μισθώτρια εξόφλησε το σύνολο του ποσού της διαταγής πλέον τόκων και εξόδων. Η έκβαση της υπόθεσης 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 στη δικάσιμο της 13.10.2025 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 συζητήθηκε ενώπιον του Εφετείου Πατρών στη δικάσιμο της 18.9.2025 και αναμένεται η έκδοση απόφασης. Η έκβαση της υπόθεσης δύναται να πιθανολογηθεί θετική για την Εταιρεία.



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. Η Εταιρεία έχει ζητήσει την έκδοση διαταγής πληρωμής μισθωμάτων ποσού 31.733,26 € και απόδοσης μισθίου σε βάρος μισθώτριας του ακινήτου της Αρτέμιδος 26, Μεταμόρφωση, και εκκρεμεί η έκδοσή της.

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. Εκκρεμεί η προθεσμία άσκησης περαιτέρω ένδικων βοηθημάτων από το Δήμο. 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. Η Εταιρεία MAXI ABEE (COCO-MAT) έχει ασκήσει προσφυγές ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων κατά δύο Πράξεων Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και 2010 της Δ.Ο.Υ. Ξάνθης, ποσού € 166.282,63 και € 53.705,65 αντίστοιχα, με τις οποίες της επιβλήθηκε ΦΠΑ επί συναλλαγών που πραγματοποίησε με ισπανική επιχείρηση κατά τις αντίστοιχες διαχειριστικές περιόδους, οι οποίες κρίθηκε ότι δεν συγκεντρώνουν τα χαρακτηριστικά ενδοκοινοτικών παραδόσεων. Η Εταιρεία έχει υπεισέλθει στις παραπάνω δίκες ως αναγκαστική διάδοχος της αρχικώς προσφεύγουσας. Επί των εκκρεμών προσφυγών εκδόθηκαν αποφάσεις, με τις οποίες έγινε εν μέρει δεκτή η προσφυγή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2009 και εξολοκλήρου δεκτή κατά της Πράξης Προσδιορισμού ΦΠΑ έτους 2010. Σε εκτέλεση



των άνω αποφάσεων το δημόσιο προέβη σε απόδοση - επιστροφή ή συμψηφισμό των ποσών που εξοφλήθηκαν από την Εταιρεία για τις άνω αιτίες, συνολικού ύψους 343.514,40 €. Κατά των πρωτόδικων αποφάσεων έχουν ασκηθεί εφέσεις από το Ελληνικό Δημόσιο, οι οποίες απορρίφθηκαν. Δεν έχει ασκηθεί άλλο ένδικο μέσο από το Ελληνικό Δημόσιο και εκκρεμεί η επιβεβαίωση της παρέλευσης της σχετικής προθεσμίας άσκησης αυτών. Εκτιμάται θετική έκβαση των υποθέσεων λόγω του νόμιμου και βάσιμου των ένδικων προσφυγών της εταιρείας μας.

ΣΤ. 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 αντίδικος 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. 34. Μεταγενέστερα γεγονότα

Μεταγενέστερα δικαστικά γεγονότα αναφορικά με τα ακίνητα της Εταιρείας

A. Επί της ανωτέρω υπόθεσης Α που αφορά το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Φαλήρου 5 στην Αθήνα, μετά την περίοδο αναφοράς εκδόθηκαν οι ακόλουθες δικαστικές αποφάσεις επί των εκκρεμών υποθέσεων:

1. Με τη με αρ. 290/2026 απόφασή του, το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών απέρριψε την αίτηση της Εταιρείας (ΑΚ300/25) κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της αίτησής της προς τον Δήμο Αθηναίων για ανάκληση της από 30.11.2022 έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος ελέγχου κατασκευών του Δήμου Αθηναίων ως προς τα πρόστιμα, κρίνοντας ότι δεν συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας. Η απόφαση αυτή υπόκειται σε ένδικα μέσα.

2. Με τη με αρ. 1636/2026 απόφασή του, το Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών έκανε δεκτή την ανακοπή της Εταιρείας (ΑΚ1646/2023) και ακύρωσε τη με αρ. πρωτ. 7260/2023 ταμειακή βεβαίωση του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους € 4.059.203,86 και € 2.029.601,93 αντίστοιχα του Δήμου Αθηναίων. Κατ' αυτής ασκήθηκαν ένδικα μέσα από τον Δήμο Αθηναίων και Πράσινο Ταμείο, τα οποία πιθανολογούνται ότι θα απορριφθούν.

3. Τέλος, εκδόθηκε το υπ' αρ. 6/2026 πρακτικό του Συμβουλίου Συμμόρφωσης του Συμβουλίου της Επικρατείας που διαπίστωσε καθυστέρηση στην διαδικασία του διαγωνισμού για την ανάθεση των μελετών κατεδάφισης εκ μέρους της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής και επέβαλε χρηματική κύρωση σε βάρος της Διοίκησης.

Γίνεται μνεία ότι εξαλείφθηκε ολοσχερώς η προσημείωση υποθήκης, ποσού € 5.040.000, που είχε εγγραφεί υπέρ της Επενδυτικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. επί του ως άνω επί της οδού Φαλήρου 5, Αθήνα, ακινήτου.



Β. Επί της υπόθεσης Ε αναφορικά με το ακίνητο της Εταιρείας στα Αραχωβίτικα Ρίου, εκδόθηκε η με αρ. 14/2026 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Πατρών που απέρριψε την εκκρεμή έφεση κατά της πρωτόδικης 641/2024 απόφασης. Ως εκ τούτου, απορρίφθηκαν τελεσίδικα όλες οι εκκρεμείς ανακοπές και επικυρώθηκε ο πλειστηριασμός μέσω του οποίου απέκτησε η Εταιρεία το εν λόγω ακίνητο.

Γ. Επί της υπόθεσης Ζ εκδόθηκε η με αρ. 603/2026 διαταγή πληρωμής που επιδίκασε στην εταιρεία μισθώματα ύψους 31.604,80 €. Στο μεταξύ, η καθής έχει παραδώσει το μίσθιο και εκκρεμεί η είσπραξη των μισθωμάτων.

Μεταγενέστερα λοιπά γεγονότα

Στις 29 Ιανουαρίου 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 19 Φεβρουαρίου 2026, η Εταιρεία συμμετείχε στην ολοκλήρωση της σύστασης της 70% θυγατρικής της Εταιρείας «Serena Vita Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία», η οποία συστάθηκε με εταιρικό κεφάλαιο € 3.000.000. Εταίρος είναι η «LT HOLDINGS & PROPERTIES ΜΟΝ. ΙΚΕ, η οποία κατέχει το υπόλοιπο 30% του εταιρικού κεφαλαίου της θυγατρικής. Σκοπός της θυγατρικής είναι η ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων.

Στις 4 Μαρτίου 2026, η Εταιρεία συμμετείχε σε πλειστηριασμό ακινήτου επί της οδού Ερνέστου Εμπράρ 43 στη θέση «Ελληνορώσων» 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 οκταώροφου 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 2.088τ.μ. Οι εργασίες έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του έτους.

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

Κηφισιά, 08 Απριλίου 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