

# ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

## Πίνακας Περιεχομένων

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....                                     | 3  |
| B. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....                                | 10 |
| Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 .....         | 12 |
| Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....                                                | 12 |
| Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων .....                                     | 13 |
| Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....                                              | 14 |
| Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....                                                          | 15 |
| Δ.1 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....                                | 16 |
| 1. Γενικές Πληροφορίες.....                                                                | 16 |
| 2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών.....                                               | 16 |
| 3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών ..... | 24 |
| 4. Τομείς δραστηριότητας.....                                                              | 29 |
| 5. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία .....                                               | 31 |
| 6. Επενδύσεις σε ακίνητα.....                                                              | 32 |
| 7. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις .....                                           | 33 |
| 8. Λοιπές Απαιτήσεις.....                                                                  | 33 |
| 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....                                                  | 34 |
| 10. Μετοχικό κεφάλαιο.....                                                                 | 34 |
| 11. Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις .....                     | 34 |
| 12. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....                                 | 35 |
| 13. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα .....                                                          | 35 |
| 14. Λοιπά έσοδα.....                                                                       | 36 |
| 15. Λοιπά Έξοδα .....                                                                      | 36 |
| 16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) .....                                                 | 36 |
| 17. Φόρος εισοδήματος .....                                                                | 36 |
| 18. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή.....                                                       | 37 |
| 19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....                                                   | 37 |
| 20. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....                                            | 37 |
| 21. Μεταγενέστερα γεγονότα .....                                                           | 38 |

**Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου**

Κύριοι Μέτοχοι,

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

**Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας**

Την 31.12.2025 τα ακίνητα που βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο αποτιμήθηκαν σε € 2.177.000 από τον πιστοποιημένο εκτιμητή (Solum Property Solutions - Π. ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΣ ΜΟΝ. ΙΚΕ) της Εταιρείας.

**Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης**

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

| 01.01.2025 – 31.12.2025                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                                           | 0               |
| <b>Μικτό κέρδος</b>                                                                | <b>0</b>        |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | -366.278        |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα                                   | -24.395         |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                                            | -27.584         |
| Λοιπά έσοδα                                                                        | 2.454           |
| Λοιπά έξοδα                                                                        | -1.934          |
| <b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>               | <b>-417.737</b> |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                            | -435            |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>                                                  | <b>-418.172</b> |
| Φόρος εισοδήματος                                                                  | -8.142          |
| <b>Κέρδη μετά από φόρους</b>                                                       | <b>-426.313</b> |

**Βασικοί Δείκτες**

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και τη θέση της, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετριέται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται. Οι δείκτες αυτοί θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη

πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

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

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες:

| Δείκτης                                                                                            | 31/12/2025      | 31/12/2024      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Δείκτες Απόδοσης</b>                                                                            |                 |                 |
| Συντελεστής λειτουργικών κερδών                                                                    | 0               | 0               |
| <b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):</b>                                             |                 |                 |
| Κέρδη/(Ζημία) μετά από φόρους                                                                      | -426.313        | -465.601        |
| Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:                                             |                 |                 |
| Λοιπά έσοδα:                                                                                       | -2.454          | 0               |
| Λοιπά έξοδα:                                                                                       | 1.934           | 5               |
| Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 366.278         | 440.560         |
| <b>Σύνολο:</b>                                                                                     | <b>-60.555</b>  | <b>-25.036</b>  |
| <b>Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)</b>                                                  | <b>0,54</b>     | <b>0,94</b>     |
| <b>EBITDA</b>                                                                                      | <b>-417.737</b> | <b>-456.198</b> |
| <b>Προσαρμοσμένο EBITDA:</b>                                                                       |                 |                 |

| Δείκτης                                                                                            | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Κέρδη/(Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων                              | -417.737       | -456.198       |
| Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 366.278        | 440.560        |
| Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:                            |                |                |
| Λοιπά έσοδα:                                                                                       | -2.454         | 0              |
| Λοιπά έξοδα:                                                                                       | 1.934          | 5              |
| Σύνολο:                                                                                            | <b>-51.978</b> | <b>-15.633</b> |
| <b>Δείκτες Ρευστότητας</b>                                                                         |                |                |
| <b>Γενική Ρευστότητα</b>                                                                           | <b>0,51</b>    | <b>35,90</b>   |
| <b>Δείκτες Μόχλευσης</b>                                                                           |                |                |
| <b>Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού</b>                                                         | <b>67.83%</b>  | <b>1,39%</b>   |
| <b>Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)</b>                                                 | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>   |

## Σημαντικοί Κίνδυνοι

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

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

## Α) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

### Α.1. Κίνδυνος αγοράς

ι. Κίνδυνος τιμών επενδυτικών ακινήτων

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

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

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

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

ii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα της να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της. 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 συναλλαγματος

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

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

## A.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της .

## B) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

Η Εταιρεία διατρέχει την συνεχή υποχρέωση συμμόρφωσης με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις δραστηριότητές της. Προς περιορισμό του κινδύνου επιβολής προστίμων από τις εποπτικές αρχές μεριμνά ώστε να ενημερώνεται και να προσαρμόζεται στις αλλαγές του νομοθετικού πλαισίου. Μέσω της μητρικής εταιρείας, διαθέτει ικανό προσωπικό με ευρύ αντικείμενο εμπειρίας και γνώσεων προκειμένου να παρακολουθεί αποτελεσματικά και με συστηματικό τρόπο όλες τις εξελίξεις στο κανονιστικό και θεσμικό πλαίσιο που τη διέπει. Συμμορφούμενη με την ισχύουσα νομοθεσία, μέσω της μητρικής της εταιρείας έχει αναπτύξει το σύνολο της απαιτούμενης τεκμηρίωσης και

πολιτικών προκειμένου να υποστηρίζονται επιμέρους διαδικασίες όπως η διαχείριση κινδύνων, η κανονιστική συμμόρφωση, η διαχείριση σύγκρουσης συμφερόντων, η πρόσληψη διευθυντικών στελεχών και η αξιολόγηση προσωπικού, η γνωστοποίηση συναλλαγών από πρόσωπα που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα κλπ.

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

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

## **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**

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

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

### **Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού**

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

## Περιβαλλοντικά Ζητήματα

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

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

## Εργασιακά ζητήματα

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

## Υποκαταστήματα

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία διέθετε ένα υποκατάστημα στο ακίνητο ιδιοκτησίας της στον οικισμό Ξιφιά Δ. Μονεμβασίας, ο οποίος αποτελεί τόπος υλοποίησης της επένδυσης της εταιρείας και στον οποίο πρόκειται να ανεγερθεί ξενοδοχειακή μονάδα, σύμφωνα με την αρ. 1008181/02-04-2024 οικοδομική άδεια της ΥΔΟΜ Μονεμβασίας.

## Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

## Διανομή κερδών

Το 2025 η Εταιρεία δεν προέβη σε διανομή κερδών προς την μητρική.

## Μεταγενέστερα Γεγονότα

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

## Προοπτικές για τη χρήση 2026

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

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

Κηφισιά, 11 Σεπτεμβρίου 2026

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Μαριάνθη Στάμου

Πρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

Μέλος Δ.Σ.

**Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή****«Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»****Έκθεση ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων****Γνώμη**

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

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

**Βάση γνώμης**

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

**Άλλες πληροφορίες**

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

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

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

**Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

**Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

#### Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2025.
- β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης της Διοικητικού της Συμβουλίου.

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

### Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ                | ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
|---------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>      |            |                  |                  |
| Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία               | 5          | 1.558            | 0                |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                             | 6          | 2.177.000        | 952.000          |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>       |            | <b>2.178.558</b> | <b>952.000</b>   |
| <b>Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού</b>         |            |                  |                  |
| Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις           | 7          | 871.691          | 156.079          |
| Λοιπές Απαιτήσεις                                 | 8          | 252.283          | 117.080          |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                  | 9          | 40.074           | 676.836          |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>          |            | <b>1.164.047</b> | <b>949.994</b>   |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                         |            | <b>3.342.606</b> | <b>1.901.994</b> |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>                              |            |                  |                  |
| Μετοχικό κεφάλαιο                                 | 10         | 2.000.000        | 2.000.000        |
| Καταθέσεις μετόχων                                | 10         | 0                | 373.956          |
| Αποτελέσματα εις νέο                              | 10         | -924.739         | -498.426         |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>                     |            | <b>1.075.261</b> | <b>1.875.530</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>                 |            |                  |                  |
| Προμηθευτές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 11         | 122.263          | 12.400           |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις                 | 11         | 17.628           | 12.564           |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                 | 11         | 2.127.454        | 1.500            |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>          |            | <b>2.267.345</b> | <b>26.464</b>    |
| <b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων</b>     |            | <b>3.342.606</b> | <b>1.901.994</b> |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ                                                         | ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ | 01.01.2025 –<br>31.12.2025 | 01.12.2024–<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|---------------------------|
| Κύκλος εργασιών                                                                    |            | 0                          | 0                         |
| <b>Μικτό κέρδος</b>                                                                |            | <b>0</b>                   | <b>0</b>                  |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία |            | -366.278                   | -440.560                  |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα                                   | 12         | -24.395                    | -4.430                    |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                                            | 13         | -27.584                    | -11.203                   |
| Λοιπά έσοδα                                                                        | 14         | 2.454                      | 0                         |
| Λοιπά έξοδα                                                                        | 15         | -1.934                     | -5                        |
| <b>Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>               |            | <b>-417.737</b>            | <b>-456.198</b>           |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                            | 16         | -435                       | -139                      |
| <b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>                                                  |            | <b>-418.172</b>            | <b>-456.337</b>           |
| Φόρος εισοδήματος                                                                  | 17         | -8.142                     | -9.263                    |
| <b>Κέρδη μετά από φόρους</b>                                                       |            | <b>-426.313</b>            | <b>-465.601</b>           |
| <b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα</b>                                                |            | <b>-426.313</b>            | <b>-465.601</b>           |
| Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)                               | 18         | <b>-0,21</b>               | <b>-0,23</b>              |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ                | Μετοχικό Κεφάλαιο       | Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου | Τακτικό Αποθεματικό | Λοιπά Αποθεματικά | Αποτέλεσμα εις Νέο     | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων  |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιουνίου 2024</b>         | <b><u>2.000.000</u></b> | <b><u>0</u></b>                         | <b><u>0</u></b>     | <b><u>0</u></b>   | -32.825                | <b><u>1.967.175</u></b> |
| Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους            | 0                       | 0                                       | 0                   | 0                 | -465.601               | <b>-465.601</b>         |
| Καταβολές από μετόχους                             | 0                       | 7.275.344                               | 0                   | 0                 | 0                      | <b>7.275.344</b>        |
| Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου | 0                       | -6.901.388                              | 0                   | 0                 | 0                      | <b>-6.901.388</b>       |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024</b>             | <b><u>2.000.000</u></b> | <b><u>373.956</u></b>                   | <b><u>0</u></b>     | <b><u>0</u></b>   | <b><u>-498.426</u></b> | <b><u>1.875.530</u></b> |

| ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ                | Μετοχικό Κεφάλαιο       | Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου | Τακτικό Αποθεματικό | Λοιπά Αποθεματικά | Αποτέλεσμα εις Νέο     | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων  |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025</b>      | <b><u>2.000.000</u></b> | <b><u>373.956</u></b>                   | <b><u>0</u></b>     | <b><u>0</u></b>   | <b><u>-498.426</u></b> | <b><u>1.875.530</u></b> |
| Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους            | 0                       | 0                                       | 0                   | 0                 | -426.313               | <b>-426.313</b>         |
| Μεταφορές στην περίοδο                             | 0                       | -2.115.000                              | 0                   | 0                 | 0                      | <b>-2.115.000</b>       |
| Καταβολές από μετόχους                             | 0                       | 3.176.789                               | 0                   | 0                 | 0                      | <b>3.176.789</b>        |
| Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου | 0                       | -1.435.745                              | 0                   | 0                 | 0                      | <b>-1.435.745</b>       |
| <b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025</b>             | <b><u>2.000.000</u></b> | <b><u>0</u></b>                         | <b><u>0</u></b>     | <b><u>0</u></b>   | <b><u>-924.739</u></b> | <b><u>1.075.261</u></b> |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ                                                            | 01.01.2025-<br>31.12.2025 | 01.12.2024-<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>                                  |                           |                           |
| Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων                                                                      | -418.172                  | -456.337                  |
| Προσαρμογές για:                                                                              |                           |                           |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων                                            | 604                       | 0                         |
| Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία        | 366.278                   | 440.560                   |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                                       | 435                       | 139                       |
| Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:                                                                  |                           |                           |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων                                                                  | -850.815                  | -266.342                  |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)                                                 | 130.391                   | 18.906                    |
| <b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>                                         | <b>-771.280</b>           | <b>-263.074</b>           |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα                                               | -435                      | -139                      |
| Καταβληθείς φόρος                                                                             | -12.652                   | -8.500                    |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>                             | <b>-784.367</b>           | <b>-271.714</b>           |
| <b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>                                   |                           |                           |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                                                         | -31.904                   | 0                         |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                      | -1.559.374                | -440.560                  |
| Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων                                                | -2.162                    | 0                         |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>                              | <b>-1.593.440</b>         | <b>-440.560</b>           |
| <b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>                                |                           |                           |
| Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                                                     | 3.176.789                 | 373.956                   |
| Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου                                                       | -1.435.745                | 0                         |
| <b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>                        | <b>1.741.044</b>          | <b>373.956</b>            |
| <b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b> | <b>-636.763</b>           | <b>-338.318</b>           |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>                                      | <b>-676.836</b>           | <b>1.015.155</b>          |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>                                        | <b>40.074</b>             | <b>676.836</b>            |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 16 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Δ.1 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 1. Γενικές Πληροφορίες

Η ΞΙΦΙΑΣ REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2023 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 170907001000. Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με σκοπό την ανάπτυξη, κατασκευή και μίσθωση ξενοδοχείων και εν γένει τουριστικών μονάδων.

Από την 01.06.2023, η Εταιρεία « ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ » (εφεξής Μητρική της Εταιρείας), η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα, κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μητρικής.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 11<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2026, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση [www.blekedros.com](http://www.blekedros.com) και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

### 2. Περιήληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

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

#### 2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που καλύπτουν περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την προηγούμενη χρήση, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (**Error! Reference source not found..2**). Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Σύνοψη των Γενικών Λογιστικών της Εταιρείας

### Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολόγησε την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της για διάστημα τουλάχιστον δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Κατά την αξιολόγηση αυτή ελήφθησαν υπόψη η δυνατότητα χρηματοδοτικής υποστήριξης του μετόχου, καθώς και η έγκριση τραπεζικής χρηματοδότησης, η εκταμίευση της οποίας αναμένεται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι η Εταιρεία παρουσίασε ζημιολόγους αποτελέσματα κατά τη χρήση, το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι θα διαθέτει επαρκείς πόρους για την κάλυψη των υποχρεώσεων και των αναγκών κεφαλαίου κίνησης και, ως εκ τούτου, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

### 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 ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια, κτίρια από λειτουργικές μισθώσεις, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή, τα οποία ανεγείρονται σε ιδιόκτητα οικόπεδα της Εταιρείας και προορίζονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα. Το κόστος των ακινήτων υπό κατασκευή περιλαμβάνει τις δαπάνες που πραγματοποιούνται από την Εταιρεία για την κατασκευή και ανάπτυξή τους.

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

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

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

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

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

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

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

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

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

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

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

### **Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων**

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

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

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

### **Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις**

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

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

### **Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

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

## Μετοχικό κεφάλαιο

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

## Διανομή Μερισμάτων

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

## Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

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

## Φορολογία

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

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

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

## Προβλέψεις

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

## Αναγνώριση εσόδων

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

## Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

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

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

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

## Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία 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. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους (προσαρμοσμένος με τη επίδραση των δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών).

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

### **3.1 Εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης**

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

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

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

### **3.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας**

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε

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

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

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές 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 σημείωση **Error! Reference source not found..**

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και όπως αυτός έχει τροποποιηθεί από τον Ν. 5193/2025. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημ.**Error! Reference source not found.**).

## Σημαντικοί Κίνδυνοι

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

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

## Α) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

### Α.1. Κίνδυνος αγοράς

#### ι. Κίνδυνος τιμών επενδυτικών ακινήτων

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

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

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

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

ii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος ταμειακών ροών αφορά μεταβολές στις μελλοντικές ταμειακές ροές της Εταιρείας που ενδεχομένως να επηρεάσουν τη δυνατότητα της να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της. Το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται σχετικώς και εγκαίρως και μέσω της σύνταξης του ετήσιου προϋπολογισμού, στον οποίο προβλέπεται αναπροσαρμογή των οικονομικών στοιχείων βάσει των επιτοκίων και του πληθωρισμού.

iii. Κίνδυνος συναλλάγματος

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

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

## A.3. Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της .

## B) ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

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

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

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

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

## **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**

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

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

### **Γ.2. Κίνδυνος Ανταγωνισμού**

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

## **Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

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

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

## Εργασιακά ζητήματα

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

## Υποκαταστήματα

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία διέθετε ένα υποκατάστημα στο ακίνητο ιδιοκτησίας της στον οικισμό Ξιφιά Δ. Μονεμβασίας, ο οποίος αποτελεί τόπος υλοποίησης της επένδυσης της εταιρείας και στον οποίο πρόκειται να ανεγερθεί ξενοδοχειακή μονάδα, σύμφωνα με την αρ. 1008181/02-04-2024 οικοδομική άδεια της ΥΔΟΜ Μονεμβασίας.

## Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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

## 4. Τομείς δραστηριότητας

Το ακίνητο της Εταιρείας βρίσκεται εντός της Ελλάδας και συγκεκριμένα στον οικισμό Ξιφιά στη Μονεμβασία. Στον παρακάτω πίνακα γίνεται μία κατανομή των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού της Εταιρείας. Μεγέθη τα οποία δεν γίνεται να κατανεμηθούν, απεικονίζονται στη στήλη «μη κατανεμόμενα».

Από 01.01.2025 έως 31.12.2025

| ΞΙΦΙΑΣ                                                                             | Λοιπά    | Μη κατανεμόμενα | Σύνολο                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------------------------|
| <b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>                                                  |          |                 | <b>01.01.2025-<br/>31.12.2025</b> |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                                           | 0        | 0               | 0                                 |
| <b>Μικτό κέρδος</b>                                                                | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>                          |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | -366.278 | 0               | -366.278                          |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα                                   | -24.395  | 0               | -24.395                           |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                                            | 0        | -27.584         | -27.584                           |
| Λοιπά έσοδα                                                                        | 0        | 2.454           | 2.454                             |
| Λοιπά έξοδα                                                                        | -970     | -964            | -1.934                            |

|                                                               |          |         |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|---------|----------|
| Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων | -391.643 | -26.094 | -417.737 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                       | 0        | -435    | -435     |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων                                    | -391.643 | -26.529 | -418.172 |
| Φόρος εισοδήματος                                             | 0        | -8.142  | -8.142   |
| Κέρδη μετά από φόρους                                         | -391.643 | -34.671 | -426.313 |
| Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα                                  | -391.643 | -34.671 | -426.313 |

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

| Τομέας                                                                                                  | Λοιπά            | Μη κατανεμόμενα | Σύνολο           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων                                                             | 2.177.000        | 1.558           | 2.178.558        |
| Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων                                                             | 776.004          | 388.044         | 1.164.047        |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                                                                    | <b>2.953.004</b> | <b>389.602</b>  | <b>3.342.606</b> |
| Σύνολο υποχρεώσεων                                                                                      | 125.736          | 2.141.608       | 2.267.345        |
| <b>Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)</b> | <b>0,00%</b>     | <b>0,00%</b>    | <b>0,00%</b>     |

Από 01.01.2024 έως 31.12.2024

| ΞΙΦΙΑΣ                                                                             | Λοιπά    | Μη κατανεμόμενα | Σύνολο                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|--------------------------------|
| <b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ</b>                                                  |          |                 | <b>01.01.2024 - 31.12.2024</b> |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων                                           | 0        | 0               | 0                              |
| <b>Μικτό κέρδος</b>                                                                | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>                       |
| Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | -440.560 | 0               | -440.560                       |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα                                   | -4.430   | 0               | -4.430                         |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα                                                            | 0        | -11.203         | -11.203                        |
| Λοιπά έξοδα                                                                        | 0        | -5              | -5                             |
| Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων                      | -444.990 | -11.208         | -456.198                       |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                            | 0        | -139            | -139                           |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων                                                         | -444.990 | -11.348         | -456.337                       |
| Φόρος εισοδήματος                                                                  | 0        | -9.263          | -9.263                         |
| Κέρδη μετά από φόρους                                                              | -444.990 | -20.611         | -465.601                       |

|                              |          |         |          |
|------------------------------|----------|---------|----------|
| Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα | -444.990 | -20.611 | -465.601 |
|------------------------------|----------|---------|----------|

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

| Τομέας                                                                                                  | Λοιπά          | Μη κατανεμόμενα | Σύνολο           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων                                                             | 952.000        | 0               | 952.000          |
| Σύνολο απαιτήσεων και χρηματικών διαθεσίμων                                                             | 0              | 949.994         | 949.994          |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                                                                    | <b>952.000</b> | <b>949.994</b>  | <b>1.901.994</b> |
| Σύνολο υποχρεώσεων                                                                                      | 12.400         | 14.064          | 26.464           |
| <b>Απόδοση (Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων / Περιουσιακά στοιχεία επιχειρηματικών τομέων)</b> | <b>0,00%</b>   | <b>0,00%</b>    | <b>0,00%</b>     |

## 5. Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία για την Εταιρεία είχαν ως ακολούθως για τα έτη 2024 και 2025:

| ΞΙΦΙΑΣ                                     | Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο ενσώματων παγίων |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Αξία κτήσης</b>                         |                              |                         |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024                 | 0                            | 0                       |
| Προσθήκες                                  | 0                            | 0                       |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024</b>         | <b>0</b>                     | <b>0</b>                |
| <b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>            |                              |                         |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024                 | 0                            | 0                       |
| Αποσβέσεις χρήσεως                         | 0                            | 0                       |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024</b>         | <b>0</b>                     | <b>0</b>                |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>                |
| <b>Αξία κτήσης</b>                         |                              |                         |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025                 | 0                            | 0                       |
| Προσθήκες                                  | 2.162                        | 2.162                   |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025</b>         | <b>2.162</b>                 | <b>2.162</b>            |
| <b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>            |                              |                         |
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025                 | 0                            | 0                       |
| Αποσβέσεις χρήσεως                         | 604                          | 604                     |
| <b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025</b>         | <b>604</b>                   | <b>604</b>              |
| <b>Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025</b> | <b>1.558</b>                 | <b>1.558</b>            |

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

**6. Επενδύσεις σε ακίνητα**

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

| ΞΙΦΙΑΣ                                                                                  | Γήπεδα-Οικόπεδα | Κτίρια           | Σύνολο επενδυτικών ακινήτων |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2024</b>                                                              | <b>952.000</b>  | <b>0</b>         | <b>952.000</b>              |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                | 440.560         | 0                | <b>440.560</b>              |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | -440.560        | 0                | <b>-440.560</b>             |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>                                                              | <b>952.000</b>  | <b>0</b>         | <b>952.000</b>              |
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2025</b>                                                              | <b>952.000</b>  | <b>0</b>         | <b>952.000</b>              |
| Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα                                                    | 31.904          |                  | 31.904                      |
| Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα                | 0               | 1.559.374        | 1.559.374                   |
| Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία | -132.751        | -233.527         | -366.278                    |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>                                                              | <b>851.153</b>  | <b>1.325.847</b> | <b>2.177.000</b>            |

Κατά την 31.12.2025, οι επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 2.177.000, ενώ το αντίστοιχο ποσό για το 2024 ανήλθε σε € 952.000. Αναλυτικότερα, την 13η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός γεωτεμαχίου, εκτάσεως 909,7 τ.μ., από άλλη 100% θυγατρική εταιρεία της ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ, με την επωνυμία «Pavillem Κτηματική Μονοπρόσωπη Α.Ε.».

**Μέθοδοι αποτίμησης**

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

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

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για τη διενέργεια της εκτίμησης του ακινήτου της Εταιρείας που βρίσκεται στον οικισμό Ξιφιά στη Μονεμβασιά για την 31.12.2025:

| Χώρα   | Περιοχή                               | Κατηγορία Εύλογης Αξίας | Χρήση      | Εύλογη αξία | Μέθοδος εκτίμησης                                                               | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) |
|--------|---------------------------------------|-------------------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Ελλάδα | Παραλιακός Οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά | 3                       | Οικόπεδο   | 2.139.000   | Μέθοδος Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης 5%, Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας 95% | -                       | -                          |
| Ελλάδα | Παραλιακός Οικισμός Ξιφιά, Μονεμβασιά | 3                       | Γεωτεμάχιο | 38.000      | Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων 95%, Μέθοδος Εισοδήματος 5%                       | -                       | -                          |

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

| Χώρα   | Περιοχή                                     | Κατηγορία<br>Εύλογης Αξίας | Χρήση    | Εύλογη<br>αξία | Μέθοδος εκτίμησης                                                        | Μηνιαίο<br>αγοραίο<br>μίσθωμα | Προεξοφλητικό<br>επιτόκιο (%) |
|--------|---------------------------------------------|----------------------------|----------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ελλάδα | Παραλιακός<br>Οικισμός Ξιφιά,<br>Μονεμβασιά | 3                          | Οικόπεδο | 952.000        | Μέθοδος Συγκριτικών<br>Στοιχείων 5%, Μέθοδος<br>Υπολειμματικής Αξίας 95% | -                             | -                             |

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999 και του νέου Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν τέσσερις μέθοδοι: Μέθοδος Απαξιωμένου Κόστους Αντικατάστασης, Μέθοδος Εισοδήματος, Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και Μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε για την εταιρεία από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, ζημία ύψους € 366.278 το 2025. Το 2024 είχαν προκύψει ομοίως ζημίες από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα, ύψους € 440.560.

## 7. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

|                                                                      | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές | 871.691        | 156.079        |
| <b>Απαιτήσεις προ Προβλέψεων</b>                                     | <b>871.691</b> | <b>156.079</b> |
| Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς                            | 0              | 0              |
| <b>Σύνολο</b>                                                        | <b>871.691</b> | <b>156.079</b> |

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, είχε δώσει το συνολικό ποσό των € 871.691 ως προκαταβολές σε προμηθευτές της για την ανάπτυξη του έργου στον παραλιακό οικισμό του Ξιφιά, στη Μονεμβασιά. Την 31.12.2024, το αντίστοιχο ποσό ανερχόταν σε € 156.079.

## 8. Λοιπές Απαιτήσεις

|                                 | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Απαιτήσεις από Δημόσιο          | 166.747        | 110.422        |
| Έξοδα επομένων χρήσεων          | 6.516          | 6.658          |
| Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη | 79.020         | 0              |
| <b>Σύνολο</b>                   | <b>252.283</b> | <b>117.080</b> |

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν αρχικά το ποσό των € 166.747 που αφορά απαίτηση Φ.Π.Α.. Το αντίστοιχο ποσό κατά την 31.12.2024 ανέρχονταν σε € 110.422. Επίσης, οι λοιπές απαιτήσεις κατά την 31.12.2025 περιλαμβάνουν το ποσό των € 6.516 που αφορά ασφάλιστρα προπληρωθέντα αναφορικά με την εκτέλεση του έργου

στην περιοχή του Ξιφιά, στη Μονεμβασιά, καθώς και το ποσό των € 79.020 που αφορά απαίτηση από συνδεδεμένο μέρος.

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

|                          | 31.12.2025    | 31.12.2024     |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ | 40.074        | 676.836        |
| <b>Σύνολο</b>            | <b>40.074</b> | <b>676.836</b> |

Η Εταιρεία τηρεί τις καταθέσεις της σε ευρώ, σε αξιόπιστα μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα εντός της Ελλάδας. Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία. Η Διοίκηση της Εταιρείας κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

## 10. Μετοχικό κεφάλαιο

|                                    | Αριθμός μετοχών  | Μετοχικό κεφάλαιο |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2024</b>         | <b>2.000.000</b> | <b>2.000.000</b>  |
| Αύξηση/ μείωση μετοχικού κεφαλαίου | 0                | 0                 |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>         | <b>2.000.000</b> | <b>2.000.000</b>  |
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2025</b>         | <b>2.000.000</b> | <b>2.000.000</b>  |
| Αύξηση/ μείωση μετοχικού κεφαλαίου | 0                | 0                 |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>         | <b>2.000.000</b> | <b>2.000.000</b>  |

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

## 11. Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις

### Προμηθευτές

|                        | 31.12.2025     | 31.12.2024    |
|------------------------|----------------|---------------|
| Προμηθευτές εσωτερικού | 122.263        | 12.400        |
| <b>Σύνολο</b>          | <b>122.263</b> | <b>12.400</b> |

### Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

|                               | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Φόρος εισοδήματος             | 3.991         | 8.500         |
| Φόροι και Τέλη αμοιβών τρίτων | 12.637        | 4.064         |
| Λοιποί Φόροι και Τέλη         | 1.000         | 0             |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>17.628</b> | <b>12.564</b> |

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις αφορούν το φόρο εισοδήματος που καταβάλλει η εταιρεία, το φόρο 3% για τις αμοιβές των εργολάβων καθώς και το ετήσιο τέλος επιτηδεύματος.

#### Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

|                                     | 31.12.2025       | 31.12.2024   |
|-------------------------------------|------------------|--------------|
| Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία | 4.315            | 0            |
| Έξοδα χρήσης δεδουλευμένα           | 8.139            | 1.500        |
| Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη     | 2.115.000        | 0            |
| <b>Σύνολο</b>                       | <b>2.127.454</b> | <b>1.500</b> |

Το αναφερόμενο ποσό αφορά τις ασφαλιστικές εισφορές του έργου, προϋπολογισμένες δαπάνες προς τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της και λοιπούς προμηθευτές, καθώς και υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τη μητρική εταιρεία ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ (ποσό που έχει κατατεθεί έναντι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου).

#### 12. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

|                                                       | 01.01.2025 -<br>31.12.2025 | 01.01.2024 -<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων και λοιπών συμβούλων | 2.063                      | 0                          |
| Ασφάλιστρα                                            | 6.658                      | 3.439                      |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)        | 128                        | 128                        |
| Φόροι – Τέλη                                          | 0                          | 863                        |
| Λοιπά Έξοδα                                           | 15.546                     | 0                          |
| <b>Σύνολο</b>                                         | <b>24.395</b>              | <b>4.430</b>               |

#### 13. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα

|                                          | 01.01.2025 -<br>31.12.2025 | 01.01.2024 -<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Αμοιβές τρίτων                           | 24.500                     | 9.100                      |
| Φόροι-Τέλη                               | 2.370                      | 583                        |
| Διάφορα έξοδα                            | 110                        | 1.520                      |
| Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | 604                        | 0                          |
| <b>Σύνολο</b>                            | <b>27.584</b>              | <b>11.203</b>              |

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

- Αμοιβές τρίτων (νομικοί σύμβουλοι, ορκωτοί ελεγκτές, λοιποί σύμβουλοι για λήψη χρηματοδοτικών προγραμμάτων)
- Διάφορους φόρους & τέλη
- Διάφορα έξοδα (έξοδα ίδρυσης & εγκατάστασης κλπ.)
- Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

**14. Λοιπά έσοδα**

|               | 01.01.2025 -<br>31.12.2025 | 01.01.2024 -<br>31.12.2024 |
|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Λοιπά έσοδα   | 2.454                      | 0                          |
| <b>Σύνολο</b> | <b>2.454</b>               | <b>0</b>                   |

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

**15. Λοιπά Έξοδα**

|                            | 01.01.2025 -<br>31.12.2025 | 01.01.2024 -<br>31.12.2024 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Έξοδα προηγούμενων χρήσεων | 970                        | 0                          |
| Έκτακτα και ανόργανα έξοδα | 964                        | 0                          |
| <b>Σύνολο</b>              | <b>1.934</b>               | <b>0</b>                   |

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

**16. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)**

|                         | 01.01.2025 -<br>31.12.2025 | 01.06.2024 -<br>31.12.2024 |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Διάφορα Τραπεζικά Έξοδα | -435                       | -139                       |
| <b>Σύνολο</b>           | <b>-435</b>                | <b>139</b>                 |

**17. Φόρος εισοδήματος**

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

|                   | 01.01.2025 -<br>31.12.2025 | 01.01.2024 -<br>31.12.2024 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| Φόρος εισοδήματος | 8.142                      | 9.263                      |
| <b>Σύνολο</b>     | <b>8.142</b>               | <b>9.263</b>               |

Για τη χρήση 2025, ο φόρος μειώθηκε σε σύγκριση με την προηγούμενη περίοδο, ως αποτέλεσμα της μείωσης του επιτοκίου αναφοράς.

## 18. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

|                                                        | 01.01.2025- 31.12.2025 | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους                         | -426.313               | -465.601                |
| Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών                        | 2.000.000              | 2.000.000               |
| <b>Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε € )</b> | <b>-0,21</b>           | <b>-0,23</b>            |

## 19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

|                              | 31.12.2025 | 31.12.2025       | 01.01.2025 ως<br>31.12.2025 |          |               |
|------------------------------|------------|------------------|-----------------------------|----------|---------------|
| Κατηγορία                    | Απαιτήσεις | Υποχρεώσεις      | Έξοδα                       | Έσοδα    | Αγορές        |
| <b>Λοιπά</b>                 |            |                  |                             |          |               |
| ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ            | 0          | 2.115.000        |                             | 0        | 0             |
| <b>Επενδυτικά Ακίνητα</b>    |            |                  |                             |          |               |
| PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. | 0          | 0                |                             | 0        | 30.000        |
| <b>Σύνολο</b>                | <b>0</b>   | <b>2.115.000</b> | <b>0</b>                    | <b>0</b> | <b>30.000</b> |

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2024 είχαν ως εξής:

|                              | 31.12.2024    | 31.12.2024     | 01.01.2024 ως<br>31.12.2024 |          |          |
|------------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|----------|----------|
| Κατηγορία                    | Απαιτήσεις    | Υποχρεώσεις    | Έξοδα                       | Έσοδα    | Αγορές   |
| <b>Μισθώματα</b>             |               |                |                             |          |          |
| ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ            | 0             | 0              | 1.200                       | 0        | 0        |
| <b>Λοιπά</b>                 |               |                |                             |          |          |
| ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ            | 0             | 373.956        | 0                           | 0        | 0        |
| PAVILLEM ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝ. Α.Ε. | 79.020        | 0              | 0                           | 0        | 0        |
| <b>Σύνολο</b>                | <b>79.020</b> | <b>373.956</b> | <b>1.200</b>                | <b>0</b> | <b>0</b> |

## 20. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης». Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από

έλεγχου 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 2023 έως και 2025, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τη χρήση 2023, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και για τη χρήση 2024 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. Η Εταιρεία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης για έκαστο έτος με τύπο γνώμης χωρίς επιφύλαξη. Για

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

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

## 21. Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Κηφισιά, 11 Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Μιχαήλ Ευμορφίδης

Χρήστος Μπομπόλιας

Αικατερίνη - Ουρανία  
Μουτζουρέλλη

Πρόεδρος Δ.Σ

Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομική Διευθύντρια  
ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0147808 Α' ΤΑΞΗΣ