

**IQ ATHENS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
Γ.Ε.ΜΗ 157304101000  
Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025  
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ  
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

**Περιεχόμενα**

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....                          | 1  |
| B. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου .....                               | 4  |
| Γ. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....                | 5  |
| Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις .....                              | 10 |
| Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....                                     | 10 |
| Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος .....                                        | 11 |
| Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....                                    | 12 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....                                               | 13 |
| Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2025 ..... | 14 |
| 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....                                 | 14 |
| 2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....                    | 14 |
| 3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες .....                 | 15 |
| 4. Ουσιώδης λογιστικές πολιτικές .....                                       | 19 |
| 5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....                              | 24 |
| 6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....           | 26 |
| 7. Επενδύσεις σε ακίνητα .....                                               | 28 |
| 8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία .....                                 | 29 |
| 9. Λοιπές απαιτήσεις .....                                                   | 30 |
| 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα .....                          | 30 |
| 11. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....                     | 30 |
| 12. Αναβαλλόμενος φόρος .....                                                | 31 |
| 13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....                                 | 32 |
| 14. Δανεισμός .....                                                          | 32 |
| 15. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας .....                                   | 33 |
| 16. Λοιπά έξοδα.....                                                         | 34 |
| 17. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό) .....                                  | 34 |
| 18. Φόρος εισοδήματος .....                                                  | 34 |
| 19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις .....                                            | 35 |
| 20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης .....   | 36 |
| 21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....                                     | 37 |

## A. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «IQ ATHENS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «IQ ATHENS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «IQ ATHENS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), 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 ενότητα 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 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 Δ.Π.Χ.Α. 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 εάν 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 σ' 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 σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε., 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 Δ.Π.Ε. 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 τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας 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 απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου

Αθήνα, 30 Ιουνίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Θεόδωρος Κ. Τασιούλας**

A.M. ΣΟΕΛ : 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3<sup>α</sup> & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography.

DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com> to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

**Β. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου**

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «**IQ ATHENS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**»:

**Ανδριόπουλος Δημήτριος**, Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ

**Αναστασόπουλος Μιχαήλ**, Μέλος Δ.Σ

**Χαλκιαδάκη Άννα**, Μέλος Δ.Σ

Υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «**IQ ATHENS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» για τη χρήση 01.01.2025 – 31.12.2025, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν ειλικρινώς και επακριβώς τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας, και η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει ορθά την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει.

**Μαρούσι, 30.06.2026**

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA

**Γ. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου****ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1<sup>ης</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 - 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025****ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ  
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ****«IQ ATHENS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»****Κύριοι Μέτοχοι,**

Έχουμε την τιμή να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της χρήσης 01.01.2025 - 31.12.2025, να υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής, και να σας παρουσιάσουμε τα ακόλουθα σχετικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Δ.Σ. πορεία της, στις επόμενες χρήσεις.

**α. Εξέλιξη των Εργασιών της Εταιρείας**

Η κλειόμενη χρήση αποτέλεσε την έκτη εταιρική χρήση της Εταιρείας. Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2025 προχώρησε σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο, την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος με χρήσεις γραφείων, καταστημάτων κλπ., τα οποία θα διαμορφωθούν σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2025 ακολούθησε το επιχειρηματικό της σχέδιο το οποίο προβλέπει την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης, επομένως η πορεία της Εταιρείας προβλέπεται θετική τα επόμενα έτη.

**β. Οικονομική Θέση της Εταιρείας**

Η οικονομική κατάσταση της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 κρίνεται ικανοποιητική. Την ίδια ημερομηνία τα Ίδια κεφάλαια της Εταιρείας ανήλθαν σε €25.282.696.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 01.01.2025 – 31.12.2025 έχουν ως εξής:

|                                      | <b>1.1.2025 έως<br/>31.12.2025</b> | <b>1.1.2024 έως<br/>31.12.2024</b> | <b>Μεταβολή<br/>(%)</b> |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Κέρδη προ φόρων                      | 1.761.713                          | 1.510.585                          | 17%                     |
| Καθαρά κέρδη χρήσεως μετά από φόρους | 1.231.500                          | 834.223                            | 48%                     |

|                                                                                                         | <b>1.1.2025 έως<br/>31.12.2025</b> | <b>1.1.2024 έως<br/>31.12.2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Καθαρά κέρδη χρήσης                                                                                     | 1.231.500                          | 834.223                            |
| Πλέον: Αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης και ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων | 2.688                              | 2.605                              |
| Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά                                                         | 211.520                            | 199.964                            |
| Πλέον: Φόρος εισοδήματος                                                                                | 530.213                            | 676.363                            |
| <b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>                                                   | <b>1.975.922</b>                   | <b>1.713.154</b>                   |

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας οι οποίοι παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε:

**ΔΕΙΚΤΕΣ**

| <b>Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης</b>                                                                 | <b>1.1.2025 έως<br/>31.12.2025</b> | <b>1.1.2024 έως<br/>31.12.2024</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>                                                            | 2%                                 | 2%                                 |
| <i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>                                                         | 98%                                | 98%                                |
| Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό. |                                    |                                    |

|                                                                    |      |      |
|--------------------------------------------------------------------|------|------|
| <i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>                            | 146% | 129% |
| Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας. |      |      |

|                                                                   |     |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>                        | 41% | 44% |
| <i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>                             | 59% | 56% |
| Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας. |     |     |

|                                                                                                          |     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό</i>                                                           | 60% | 57% |
| Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια. |     |     |

|                                                                              |     |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>                     | 36% | 85% |
| Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδος. |     |     |

|                                                                                                                                                                   |        |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| <i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>                                                                                                             | (175%) | (18%) |
| Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων). |        |       |

|                                                                                                                                                                          |     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| <i>Δανειακές Υποχρεώσεις/Σύνολο Ενεργητικού</i>                                                                                                                          | 25% | 29% |
| Ο δείκτης αυτός δείχνει την σχέση των δανείων προς το σύνολο των κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, ώστε να εκτιμηθεί η δανειακή επιβάρυνση της Εταιρείας. |     |     |

| <b>Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας</b>                                      | <b>1.1.2025 έως<br/>31.12.2025</b> | <b>1.1.2024 έως<br/>31.12.2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>                             | 7%                                 | 7%                                 |
| Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας. |                                    |                                    |

**γ. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από την Εταιρεία είναι οι παρακάτω:

| Κίνδυνος                                              | Προβλέψεις της Εταιρείας                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Πιστωτικός Κίνδυνος                                | Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προκύπτει κυρίως από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που έχει η Εταιρεία την 31.12.2025. Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι μη σημαντικής αξίας.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. Κίνδυνος ρευστότητας                               | Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Σημειώνεται πως η Εταιρεία έχει σε ισχύ δανειακή σύμβασης ύψους έως ποσό €106.440.000 (εκ των οποίων την 31.12.2025 έχει εκταμιευτεί ποσό €13.000.000) για την αξιοποίηση του ακινήτου της. Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας ώστε να διασφαλίζει την απαραίτητη κάλυψη των ταμειακών της αναγκών κατά την διάρκεια της αξιοποίησης του ακινήτου της. |
| 3. Συναλλαγματικός κίνδυνος                           | Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4. Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (Κίνδυνος Τιμών) | Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και ως εκ τούτου παρακολουθεί στενά την αγορά των ακινήτων προκειμένου να μπορεί άμεσα να προστατεύσει τα περιουσιακά της στοιχεία. Στα πλαίσια της ανωτέρω παρακολούθησης της αγοράς, η Εταιρεία προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων ανά έτος.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. Κίνδυνος επιτοκίου                                 | Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2025 περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπετε σχετικά σημείωση 14). Ως εκ τούτου, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**δ. Διαχείριση κεφαλαίου**

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

**ε. Εργασιακά Ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

**στ. Περιβαλλοντικά Ζητήματα**

Η Εταιρεία δεν αναμένεται να αντιμετωπίσει περιβαλλοντικά ζητήματα σε σχέση με την δραστηριότητά της δεδομένου ότι το ακίνητο είναι υφιστάμενο.

**ζ. Ακίνητα**

Η Εταιρεία κατείχε την 31.12.2025 βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Ελαιώνα, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε από την Εταιρεία, την 28.02.2023 έναντι τιμήματος €14.220.000, πλέον φόρων και εξόδων €884.891.

Την 10.06.2025, η Εταιρεία προέβη σε συμβολαιογραφική πράξη σύστασης διηρημένων (καθέτων) ιδιοκτησιών, δυνάμει της οποίας δημιουργήθηκαν δύο αυτοτελείς και ανεξάρτητες κάθετες ιδιοκτησίες και συγκεκριμένα αυτοτελή, ανεξάρτητη διηρημένη και διακεκριμένη ιδιοκτησία (Κάθετη Ι), με εμβαδόν 32.381 τ.μ. και αυτοτελή, ανεξάρτητη διηρημένη και διακεκριμένη (κάθετη) ιδιοκτησία (Κάθετη ΙΙ), με εμβαδόν 16.959 τ.μ..

**η. Κατεχόμενα Χρεόγραφα και Ίδιες Μετοχές**

Την 31.12.2025, η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα και ίδιες μετοχές.

**θ. Υποκαταστήματα της Εταιρείας**

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115. Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

**ι. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Η Εταιρεία δεν έχει τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στα πλαίσια του αντικειμένου δραστηριοτήτων της.

**ια. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Από την 01.01.2026 έως και την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία έχει λάβει από την μοναδική Μέτοχο της το ποσό €2.450.000 ως έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου όπου αναμένεται να κεφαλαιοποιηθούν έως την 31 Δεκεμβρίου 2026.

Στις 26.05.2026, η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της υφιστάμενης σύμβασης κοινού ομολογιακού δανείου με ομολογιούχους την Alpha Bank A.E. και το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), σύμφωνα με την οποία το κεφάλαιο του δανείου μειώθηκε σε €44.490.000 έναντι του αρχικού ποσού €106.440.000. Επίσης, έως και την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού €6.100.000 επί του αρχικού ομολογιακού δανείου με παράλληλη εκταμίευση ποσού €6.100.000 από τη σειρά ΦΠΑ. Επίσης, την 17.06.2026, η Εταιρεία εκταμίευσε περαιτέρω €5.000.000 από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο.

Την 05.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης αλληλόχρεου λογαριασμού με την τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού €6.000.000, την οποία δεν έχει χρησιμοποιήσει μέχρι την έγκρισή της παρούσας Έκθεσης.

Πέραν των ανωτέρω, δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**Μαρούσι, 30.06.2026**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA

## Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

|                                               | Σημ. | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|-----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>              |      |                   |                   |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                         | 7    | 41.940.000        | 35.676.000        |
| Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία           | 8    | 5.214             | 7.638             |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>   |      | <b>41.945.214</b> | <b>35.683.638</b> |
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                 |      |                   |                   |
| Λοιπές απαιτήσεις                             | 9    | 290.998           | 653.237           |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα              | 10   | 371.995           | 112.193           |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>      |      | <b>662.993</b>    | <b>765.430</b>    |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                     |      | <b>42.608.207</b> | <b>36.449.068</b> |
| <b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>          |      |                   |                   |
| <b>Ίδια κεφάλαια</b>                          |      |                   |                   |
| Μετοχικό κεφάλαιο                             | 11   | 5.478.250         | 1.923.250         |
| Αποθεματικό υπέρ το άρτιο                     | 11   | 12.305.664        | 12.316.329        |
| Αποτελέσματα εις νέον                         |      | 7.498.782         | 6.267.282         |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>                 |      | <b>25.282.696</b> | <b>20.506.861</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>             |      |                   |                   |
| Δανεισμός                                     | 14   | 10.367.453        | 10.537.020        |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις         | 12   | 3.056.848         | 2.526.634         |
| Κρατικές επιχορηγήσεις                        | 14   | 1.610.269         | 1.579.107         |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις            | 13   | 469.487           | 394.481           |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>      |      | <b>15.504.057</b> | <b>15.037.242</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>             |      |                   |                   |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις            | 13   | 1.359.723         | 902.151           |
| Δανεισμός                                     | 14   | 461.731           | 2.814             |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>      |      | <b>1.821.454</b>  | <b>904.965</b>    |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                     |      | <b>17.325.511</b> | <b>15.942.207</b> |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b> |      | <b>42.608.207</b> | <b>36.449.068</b> |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14-38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

|                                                                          |      | 1.1.2025 έως<br>31.12.2025 | 1.1.2024 έως<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
|                                                                          | Σημ. |                            |                            |
| Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 7    | 2.409.910                  | 2.164.711                  |
| Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας                                         | 15   | (194.034)                  | (280.034)                  |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων             | 8    | (2.688)                    | (2.605)                    |
| Λοιπά έσοδα                                                              |      | -                          | 21.650                     |
| Λοιπά έξοδα                                                              | 16   | (239.955)                  | (193.173)                  |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>                                                 |      | <b>1.973.233</b>           | <b>1.710.550</b>           |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                                  | 17   | (211.520)                  | (199.964)                  |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>                                                   |      | <b>1.761.713</b>           | <b>1.510.586</b>           |
| Φόρος εισοδήματος                                                        | 18   | (530.213)                  | (676.363)                  |
| <b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>                                               |      | <b>1.231.500</b>           | <b>834.223</b>             |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>                                        |      |                            |                            |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων                             |      | -                          | -                          |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                          |      | <b>1.231.500</b>           | <b>834.223</b>             |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14-38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

|                                                     | Σημ. | Μετοχικό<br>κεφάλαιο | Αποθεματικό<br>υπέρ το<br>άρτιο | Αποτελέσματα<br>εις νέον | Σύνολο<br>ιδίων<br>κεφαλαίων |
|-----------------------------------------------------|------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2024</b>                            |      | <b>1.423.250</b>     | <b>12.317.829</b>               | <b>5.433.059</b>         | <b>19.174.138</b>            |
| Καθαρά κέρδη χρήσης                                 |      | -                    | -                               | 834.223                  | <b>834.223</b>               |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά<br/>εισοδήματα χρήσης</b> |      | <b>-</b>             | <b>-</b>                        | <b>834.223</b>           | <b>834.223</b>               |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                          | 11   | 500.000              | (1.500)                         | -                        | <b>498.500</b>               |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με<br/>μετόχους</b>            |      | <b>500.000</b>       | <b>(1.500)</b>                  | <b>-</b>                 | <b>498.500</b>               |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2024</b>                           |      | <b>1.923.250</b>     | <b>12.316.329</b>               | <b>6.267.282</b>         | <b>20.506.861</b>            |
| <b>1 Ιανουαρίου 2025</b>                            |      | <b>1.923.250</b>     | <b>12.316.329</b>               | <b>6.267.282</b>         | <b>20.506.861</b>            |
| Καθαρά κέρδη χρήσης                                 |      | -                    | -                               | 1.231.500                | <b>1.231.500</b>             |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά<br/>εισοδήματα χρήσης</b> |      | <b>-</b>             | <b>-</b>                        | <b>1.231.500</b>         | <b>1.231.500</b>             |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                          | 11   | 3.555.000            | (10.665)                        | -                        | <b>3.544.335</b>             |
| <b>Σύνολο συναλλαγών με<br/>μετόχους</b>            |      | <b>3.555.000</b>     | <b>(10.665)</b>                 | <b>-</b>                 | <b>3.544.335</b>             |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2025</b>                           |      | <b>5.478.250</b>     | <b>12.305.664</b>               | <b>7.498.782</b>         | <b>25.282.696</b>            |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14-38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

|                                                                            | Σημ.      | 1.1.2025 έως<br>31.12.2025 | 1.1.2024 έως<br>31.12.2024 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
| Κέρδη προ φόρων                                                            |           | 1.761.713                  | 1.510.586                  |
| <b>Προσαρμογές για :</b>                                                   |           |                            |                            |
| Καθαρό (Κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 7         | (2.409.910)                | (2.164.711)                |
| Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων                         | 8         | 2.688                      | 2.605                      |
| Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά                                   | 17        | 211.520                    | 199.964                    |
|                                                                            |           | <b>(433.989)</b>           | <b>(451.556)</b>           |
| <b>Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης</b>                                      |           |                            |                            |
| (Αύξηση) / μείωση λοιπών απαιτήσεων                                        |           | 584.190                    | 164.716                    |
| Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων                       |           | 261.633                    | 952.856                    |
|                                                                            |           | <b>845.823</b>             | <b>1.117.572</b>           |
| <b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>                      |           | <b>411.834</b>             | <b>666.016</b>             |
| Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα                                       |           | (211.520)                  | (1.111.044)                |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>              |           | <b>200.314</b>             | <b>(445.029)</b>           |
| <b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>                       |           |                            |                            |
| Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων                                   |           | (116.411)                  | -                          |
| Πληρωμές για προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα                    |           | (3.376.264)                | (6.101.289)                |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>               |           | <b>(3.492.675)</b>         | <b>(6.101.289)</b>         |
| <b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                    |           |                            |                            |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                                                 | 11        | 3.555.000                  | 500.000                    |
| Αποπληρωμή δανεισμού                                                       |           | -                          | (7.440.000)                |
| Δάνεια αναληφθέντα                                                         |           | -                          | 13.000.000                 |
| Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων                                             |           | (2.837)                    | (2.577)                    |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>            |           | <b>3.552.163</b>           | <b>6.057.423</b>           |
| <b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>         |           | <b>259.802</b>             | <b>(488.895)</b>           |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης                      | 10        | 112.193                    | 601.088                    |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>               | <b>10</b> | <b>371.995</b>             | <b>112.193</b>             |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14-38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2025****1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία «IQ ATHENS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «IQ ATHENS M.A.E.» που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους, την ανέγερση ή η ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης, τη διαχείριση και εκμετάλλευση εν γένει ακινήτων, ιδιόκτητων ή μισθωμένων και την επ' αυτών ανέγερση, ανακατασκευή λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων, ξενώνων φιλοξενίας νέων, όπως και η αγορά ή/και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων κυριότητας τρίτων και ξενώνων φιλοξενίας νέων κυριότητας τρίτων και η με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο εκμετάλλευση τεχνικών έργων που θα κατασκευάζει σε ακίνητα της ιδιοκτησίας της ή της ιδιοκτησίας τρίτων και η οποία εκμετάλλευση, στην τελευταία περίπτωση, θα της παραχωρείται από τους τρίτους με οποιονδήποτε επίσης νόμιμο τρόπο ως αντάλλαγμα για τη με δικές της δαπάνες κατασκευή των εν λόγω τεχνικών έργων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας την 26<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2020 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 157304101000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115, Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Η εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», εφεξής «Dimand A.E.», η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα, κατέχει την 31.12.2025 και την 31.12.2024 έμμεσα μέσω της εταιρείας MAGROMELL LTD, η οποία έχει έδρα στην Κύπρο, το 100% των μετοχών της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται πλήρως σε αυτές της εταιρείας Dimand A.E..

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, αφορούν την έκτη κλειόμενη χρήση της Εταιρείας, έχουν συνταχθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30.06.2026 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

**2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Σημειώνεται πως η Εταιρεία έχει σε ισχύ δανειακή σύμβαση ύψους έως ποσό €106.440.000 (εκ των οποίων την 31.12.2025 έχει εκταμιευτεί ποσό €13.000.000) για την αξιοποίηση του ακινήτου της. Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας ώστε να διασφαλίζει την απαραίτητη κάλυψη των ταμειακών της αναγκών κατά την διάρκεια της αξιοποίησης του ακινήτου της.

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται στην σημείωση 6.

### **Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)**

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και ότι η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά ποσό €1.158.461. Από την 01.01.2026 έως και την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία έχει λάβει από την Μόνη Μέτοχο της το ποσό €2.450.000 ως έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου όπου αναμένεται να κεφαλαιοποιηθούν έως την 31 Δεκεμβρίου 2026. Τα ανωτέρω κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν για την χρηματοδότηση του έργου. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

### **3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2024, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ.

**Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:** Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 και μεταγενέστερα. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2025 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται.

#### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

##### **• ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»:**

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πως προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο

σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μια σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μια οντότητα να προσδιορίσει μια μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μια σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μια οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μια σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, το χρόνο και την αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμιακών ροών και στην χρηματοοικονομική της επίδοση. Η Εταιρεία δεν αναμένει ότι οι τροποποιήσεις αυτές θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μια οντότητα να θεωρεί ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μια διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής
- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό
- ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος.

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πως μια οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μια μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου «χωρίς δικαίωμα αναγωγής». Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη ταμειακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μια οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μια οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αυτή η πληροφορία δύναται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος. Η Εταιρεία δεν αναμένει ότι οι τροποποιήσεις αυτές θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο

απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία αξιολόγησης σχετικά με την επίδραση της ανωτέρω τροποποίησης.

• **ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει οικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μια επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μια θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

**Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

• **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

• **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».

• **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.

- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.
- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

#### 4. Ουσιώδης λογιστικές πολιτικές

##### 4.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το επενδυτικό ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες

εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μόνο όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Όταν η Εταιρεία πωλεί ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή του προσαρμόζεται στο τίμημα της συναλλαγής και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος/(Ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Η διαφορά μεταξύ των καθαρών εσόδων από την πώληση και την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την περίοδο αποαναγνώρισης. Κατά τον προσδιορισμό του τιμήματος που θα συμπεριληφθεί στο κέρδος ή τη ζημία από την αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις επιπτώσεις του αναβαλλόμενου τιμήματος, την ύπαρξη σημαντικού χρηματοδοτικού στοιχείου, της μη χρηματικής αντιπαροχής και του τιμήματος που καταβάλλεται στον αγοραστή (εάν υπάρχει), σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό της τιμής συναλλαγής βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

## 4.2 Χρηματοοικονομικά μέσα

### Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, όταν η Εταιρεία καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

### **(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

#### Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών της στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Οι απαιτήσεις που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.
- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατά μόνο απαιτήσεις που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και ταμειακά ισοδύναμα και διαθέσιμα.

### **(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του

κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

#### **4.3 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάληψης, καθώς και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων που υπόκεινται σε μη σημαντικό κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

Για τον σκοπό της σύνταξης της Κατάστασης των Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

#### **4.4 Τρέχουσα Φορολογία**

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η Διοίκηση της Εταιρείας περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

#### **4.5 Αναβαλλόμενη Φορολογία**

Ο αναβαλλόμενος φόρος χρήσης περιλαμβάνεται στον φόρο εισοδήματος της χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Επίσης, αναβαλλόμενος φόρος δεν λογίζεται αν προκύπτει από την αρχική

αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

#### **4.6 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

#### **4.7 Επιχορηγήσεις**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Οι επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν. Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδο επόμενων χρήσεων και αναγνωρίζονται συστηματικά και ορθολογικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

#### **4.8 Αναγνώριση εξόδων**

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

#### **4.9 Διανομή μερίσματος**

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

## 5. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

### 5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

#### α) Κίνδυνος αγοράς

##### ι) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας και κατ' επέκταση την επίδοσή της και την χρηματοοικονομική της θέση.

Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και το ακίνητό της αποτιμάται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, την εύλογη αξία του ακινήτου της, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

*ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων*

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον δανεισμό της Εταιρείας. Ο δανεισμός της Εταιρείας την 31.12.2025 περιλαμβάνει ομολογιακό δάνειο και υποχρεώσεις από μισθώσεις (βλέπετε σχετικά σημείωση 14). Αν το επιτόκιο δανεισμού, του δανειακού κεφαλαίου επί του οποίου υπολογίζονται τόκοι κυμαινόμενου επιτοκίου, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα κέρδη της χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €55.853 περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού της Εταιρείας την 31.12.2025 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού της Εταιρείας σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Ως εκ τούτου, η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο επιτοκίου. Στην σημείωση 5.1(γ) παρακάτω περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές του δανεισμού της Εταιρείας.

*iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος*

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς οι συναλλαγές της διενεργούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά διαθέσιμα της Εταιρείας τηρούνται σε ευρώ.

**β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που έχει η Εταιρεία την 31.12.2025. Όσον αφορά τις καταθέσεις σε Τράπεζες, η Εταιρεία συνεργάζεται με ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας είναι μη σημαντικής αξίας.

**γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες πιστώσεις προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Συγκεκριμένα, για τον υπολογισμό των σχετικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιούνται τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν στο τέλος της χρήσης.

| Συμβατικές λήξεις<br>χρηματοοικονομικών<br>υποχρεώσεων<br>31 Δεκεμβρίου 2025 | Κάτω των<br>12 μηνών | Από 2<br>έως 5 έτη | Άνω των<br>5 ετών | Σύνολο<br>συμβατικών<br>ταμειακών<br>ροών | Λογιστική<br>αξία |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| Προμηθευτές και λοιπές<br>υποχρεώσεις                                        | 1.321.806            | 469.487            | -                 | 1.791.293                                 | 1.791.293         |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                                                    | 3.421                | 3.489              | -                 | 6.910                                     | 6.478             |
| Δανεισμός                                                                    | 774.446              | 3.173.597          | 11.779.500        | 15.727.543                                | 10.822.707        |
| <b>Σύνολο</b>                                                                | <b>2.099.673</b>     | <b>3.646.573</b>   | <b>11.779.500</b> | <b>17.525.747</b>                         | <b>12.620.478</b> |

| Συμβατικές λήξεις<br>χρηματοοικονομικών<br>υποχρεώσεων<br>31 Δεκεμβρίου 2024 | Κάτω των<br>12 μηνών | Από 2<br>έως 5 έτη | Άνω των<br>5 ετών | Σύνολο<br>συμβατικών<br>ταμειακών<br>ροών | Λογιστική<br>αξία |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| Προμηθευτές και λοιπές<br>υποχρεώσεις                                        | 855.776              | 394.481            | -                 | 1.250.257                                 | 1.250.257         |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                                                    | 3.321                | 6.642              | -                 | 9.963                                     | 9.052             |
| Δανεισμός                                                                    | 479.418              | 3.666.083          | 12.749.607        | 16.895.108                                | 10.530.782        |
| <b>Σύνολο</b>                                                                | <b>1.338.515</b>     | <b>4.067.206</b>   | <b>12.749.607</b> | <b>18.155.329</b>                         | <b>11.790.092</b> |

## 5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους φροντίζοντας την κεφαλαιακή της διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η Εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

|                                         | Σημ. | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|-----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Σύνολο δανεισμού                        | 14   | 10.829.184        | 10.539.835        |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 10   | (371.995)         | (112.193)         |
| <b>Καθαρός δανεισμός</b>                |      | <b>10.457.190</b> | <b>10.427.641</b> |
| Ίδια κεφάλαια                           |      | 25.282.696        | 20.506.861        |
| Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια         |      | 35.739.886        | 30.934.502        |
| <b>Δείκτης μόχλευσης</b>                |      | <b>29%</b>        | <b>34%</b>        |

## 6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

### 6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

#### α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, 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 την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 7.

#### β) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 18.

**6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών**

Δεν υπάρχουν περιοχές στις οποίες χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών.

**7. Επενδύσεις σε ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                                                          | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>                                           | 35.676.000        | 27.410.000        |
| Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα                                     | 116.411           | -                 |
| Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα                                    | 3.737.679         | 6.101.289         |
| Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | 2.409.910         | 2.164.711         |
| <b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>                                            | <b>41.940.000</b> | <b>35.676.000</b> |

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Ελαιώνα, του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε από την Εταιρεία, την 28.02.2023 έναντι τιμήματος €14.220.000, πλέον φόρων και εξόδων €884.891..

Την 10.06.2025, η Εταιρεία προέβη σε συμβολαιογραφική πράξη σύστασης διηρημένων (καθέτων) ιδιοκτησιών, δυνάμει της οποίας δημιουργήθηκαν δύο αυτοτελείς και ανεξάρτητες κάθετες ιδιοκτησίες και συγκεκριμένα αυτοτελή, ανεξάρτητη διηρημένη και διακεκριμένη ιδιοκτησία (Κάθετη Ι), με εμβαδόν 32.381 τ.μ.. και αυτοτελή, ανεξάρτητη διηρημένη και διακεκριμένη (κάθετη) ιδιοκτησία (Κάθετη ΙΙ), με εμβαδόν 16.959 τ.μ..

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της Διοίκησης της Εταιρείας οι οποίες στηρίζονται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψη η βέλτιστη χρήση του επενδυτικού ακινήτου, δεδομένης της νομικής του κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών του και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Κατά την 31.12.2025 η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου προσδιορίστηκε με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method). Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3.. Το επίπεδο 3 αναφέρεται σε Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Οι κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση την 31.12.2025 είναι οι παρακάτω:

| Χρήση ακινήτου | Κόστος κατασκευής ανά τ.μ. | Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα ανά τ.μ. | Συντελεστής εσωτερικής απόδοσης (IRR) |
|----------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Μικτής χρήσης  | 800-2.200                  | 15.5 - 22.6                      | 9,7%                                  |

Μία μεταβολή στο συντελεστή εσωτερικής απόδοσης (IRR) κατά περίπου +/- 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31.12.2025 να ήταν κατ' εκτίμηση €4.797.000 χαμηλότερη και €5.129.000 υψηλότερη αντίστοιχα.

Μία μεταβολή στις τιμές εκμίσθωσης ανά τ.μ. κατά περίπου +/-5% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να ήταν κατ' εκτίμηση €4.833.000 υψηλότερη και €4.806.000 χαμηλότερη αντίστοιχα.

Επιπλέον, μία μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ. κατά περίπου +/-5% θα είχε ως αποτέλεσμα η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να ήταν κατ' εκτίμηση €3.465.000 χαμηλότερη και €3.465.000 υψηλότερη αντίστοιχα.

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2025, κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην χρήση κόστη δανεισμού ποσού €676.955 (2024: €650.269) με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού», το εν λόγω ποσό περιλαμβάνεται στην γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα.

Το κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €2.409.910 την 31.12.2025 (2024: €2.164.711) αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης.

## 8. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                                 | Περιουσιακά<br>στοιχεία με<br>δικαίωμα χρήσης | Σύνολο          |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
| <b>Κόστος</b>                                   |                                               |                 |
| <b>1 Ιανουαρίου 2024</b>                        | 17.979                                        | 17.979          |
| Προσθήκες                                       | 124                                           | 124             |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2024</b>                       | <b>18.103</b>                                 | <b>18.103</b>   |
| <b>1 Ιανουαρίου 2025</b>                        | 18.103                                        | 18.103          |
| Προσθήκες                                       | 264                                           | 264             |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2025</b>                       | <b>18.367</b>                                 | <b>18.367</b>   |
| <b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>                 |                                               |                 |
| <b>1 Ιανουαρίου 2024</b>                        | <b>(7.860)</b>                                | <b>(7.860)</b>  |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | (2.605)                                       | (2.605)         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2024</b>                       | <b>(10.465)</b>                               | <b>(10.465)</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2025</b>                        | <b>(10.465)</b>                               | <b>(10.465)</b> |
| Αποσβέσεις χρήσης                               | (2.688)                                       | (2.688)         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2025</b>                       | <b>(13.153)</b>                               | <b>(13.153)</b> |
| <b>Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2024</b>   | <b>10.119</b>                                 | <b>10.119</b>   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024</b> | <b>7.638</b>                                  | <b>7.638</b>    |
| <b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025</b> | <b>5.214</b>                                  | <b>5.214</b>    |

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Η σχετική σύμβαση μίσθωσης έχει συνολική διάρκεια 7 έτη.

Οι προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης το 2025 οφείλονται σε αναπροσαρμογή του μισθώματος λόγω αύξησης του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Για την υποχρέωση από την μίσθωση και τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, βλέπετε σχετικά σημείωση 14.

## 9. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                                           | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ) | 289.911        | 649.407        |
| Έξοδα επομένων χρήσεων                                    | 963            | 3.706          |
| Προκαταβολές σε προμηθευτές                               | 124            | 124            |
| <b>Σύνολο</b>                                             | <b>290.998</b> | <b>653.237</b> |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό                                 | -              | -              |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό                                    | <b>290.998</b> | <b>653.237</b> |

## 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                       | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Ταμείο                | 172            | 299            |
| Τραπεζικές καταθέσεις | 371.823        | 111.895        |
| <b>Σύνολο</b>         | <b>371.995</b> | <b>112.193</b> |

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας εκφράζονται σε ευρώ.

## 11. Μετοχικό κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο και το αποθεματικό υπέρ το άρτιο της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                            | Αριθμός μετοχών | Κοινές μετοχές   | Αποθεματικό υπέρ το άρτιο | Σύνολο            |
|----------------------------|-----------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2024</b>   | <b>142.325</b>  | <b>1.423.250</b> | <b>12.317.829</b>         | <b>13.741.079</b> |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 50.000          | 500.000          | (1.500)                   | 498.500           |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2024</b>  | <b>192.325</b>  | <b>1.923.250</b> | <b>12.316.329</b>         | <b>14.239.579</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2025</b>   | <b>192.325</b>  | <b>1.923.250</b> | <b>12.316.329</b>         | <b>14.239.579</b> |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 355.500         | 3.555.000        | (10.665)                  | 3.544.335         |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2025</b>  | <b>547.825</b>  | <b>5.478.250</b> | <b>12.305.664</b>         | <b>17.783.914</b> |

Με την από 19 Δεκεμβρίου 2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000), με την έκδοση πενήντα χιλιάδων (50.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και σε τιμή διάθεσης δέκα Ευρώ (€10) εκάστης. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€1.500) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Με την από 17 Δεκεμβρίου 2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων πενήντα πέντε χιλιάδων (€3.555.000), με την έκδοση τριακοσίων πενήντα πέντε χιλιάδων πεντακοσίων (355.500) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστης και σε τιμή διάθεσης δέκα Ευρώ (€10) εκάστης. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€10.665) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του αποθεματικού υπέρ το άρτιο.

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ πέντε εκατομμυρίων τετρακοσίων εβδομήντα οκτώ χιλιάδων διακοσίων πενήντα (€5.478.250), διαιρούμενο σε πεντακόσιες σαράντα επτά χιλιάδες οκτακόσιες είκοσι πέντε (547.825) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα (€10) Ευρώ εκάστης.

## 12. Αναβαλλόμενος φόρος

Η Εταιρεία αναγνώρισε τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.

|                                        | 31.12.2025         | 31.12.2024         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις  | (3.056.848)        | (2.526.634)        |
| <b>Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)</b> | <b>(3.056.848)</b> | <b>(2.526.634)</b> |

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

|                                     | Σημ. | 31.12.2025         | 31.12.2024         |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>      |      | <b>(2.526.634)</b> | <b>(1.850.271)</b> |
| (Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα | 18   | (530.213)          | (676.363)          |
| <b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>       |      | <b>(3.056.848)</b> | <b>(2.526.634)</b> |

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης,:

### Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:

|                                        | Δανεισμός        | Επενδύσεις<br>σε ακίνητα | Κρατική<br>επιχορήγηση | Δικαιώ-<br>ματα<br>χρήσης | Πελάτες και<br>λοιπές<br>απαιτήσεις | Σύνολο             |
|----------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| <b>1 Ιανουαρίου 2024</b>               | -                | (1.812.715)              | -                      | -                         | (37.556)                            | (1.850.271)        |
| (Χρέωση) / πίστωση στα<br>αποτελέσματα | (505.672)        | (518.406)                | 347.403                | 311                       | -                                   | (676.363)          |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2024</b>              | <b>(505.672)</b> | <b>(2.331.121)</b>       | <b>347.403</b>         | <b>311</b>                | <b>(37.556)</b>                     | <b>(2.526.634)</b> |
| <b>1 Ιανουαρίου 2025</b>               | <b>(505.672)</b> | <b>(2.331.121)</b>       | <b>347.403</b>         | <b>311</b>                | <b>(37.556)</b>                     | <b>(2.526.634)</b> |
| (Χρέωση) / πίστωση στα<br>αποτελέσματα | 4.417            | (579.010)                | 6.856                  | (33)                      | 37.556                              | (530.213)          |
| <b>31 Δεκεμβρίου 2025</b>              | <b>(501.254)</b> | <b>(2.910.130)</b>       | <b>354.259</b>         | <b>278</b>                | <b>-</b>                            | <b>(3.056.848)</b> |

**Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις**

Πληρωτέες μετά από 12 μήνες

Πληρωτέες εντός 12 μηνών

|                             | 31.12.2025         | 31.12.2024         |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Πληρωτέες μετά από 12 μήνες | (3.056.848)        | (2.526.634)        |
| Πληρωτέες εντός 12 μηνών    | -                  | -                  |
|                             | <b>(3.056.848)</b> | <b>(2.526.634)</b> |

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών συνολικού ύψους €3.283.582. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας δύναται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €77.156 έως και την χρήση 2025, κατά το ποσό των €54.387 έως και την χρήση 2026, κατά το ποσό των €445.486 έως και την χρήση 2027, κατά το ποσό των €480.001 έως και την χρήση 2028, κατά το ποσό των €1.575.424 έως και την χρήση 2029 και κατά το ποσό των €651.128 έως και την χρήση 2030.

**13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                     | Σημ. | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Προμηθευτές                         |      | 363.638           | 429.584           |
| Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη | 21   | 702.216           | 415.392           |
| Εγγυήσεις                           |      | 469.487           | 394.481           |
| Δεδουλευμένα έξοδα                  |      | 255.952           | 10.800            |
| Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη     |      | 37.916            | 46.375            |
| <b>Σύνολο</b>                       |      | <b>1.829.210</b>  | <b>1.296.632</b>  |
|                                     |      | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| Μακροπρόθεσμο μέρος                 |      | 469.487           | 394.481           |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος                 |      | 1.359.723         | 902.151           |
| <b>Σύνολο</b>                       |      | <b>1.829.210</b>  | <b>1.296.632</b>  |

**14. Δανεισμός**

Ο δανεισμός της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

|                                                       | Σημ. | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>                       |      |                   |                   |
| Ομολογιακά δάνεια                                     |      | 10.364.072        | 10.530.782        |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                             | 21   | 3.382             | 6.238             |
|                                                       |      | <b>10.367.453</b> | <b>10.537.020</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμος δανεισμός</b>                       |      |                   |                   |
| Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων |      | 458.635           | -                 |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις                             | 21   | 3.096             | 2.814             |
| <b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού</b>                |      | <b>461.731</b>    | <b>2.814</b>      |
| <b>Σύνολο δανεισμού</b>                               |      | <b>10.829.184</b> | <b>10.539.835</b> |

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων από την εταιρεία Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημείωση 8.

Η συνολική ταμειακή εκροή για την μίσθωση κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 ανήλθε σε €3.354 (2024:€3.256). Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 για την συγκεκριμένη μίσθωση, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 8 και 17.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 και 2024 δεν υπήρχαν βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας και κυμαινόμενα μισθώματα. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Η Εταιρεία την 24.11.2023 προχώρησε στην υπογραφή κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), συνολικού ύψους έως €106.440.000. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας για την αγορά ακινήτου στον Ελαιώνα και την ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος γραφείων, συμπεριλαμβάνοντας την αναχρηματοδότηση της σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού. Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία έχει εκταμιεύσει από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο ποσό €13.000.000. Δεδομένου ότι ο εν λόγω δανεισμός περιλαμβάνει σειρές ομολογιών οι οποίες αντιστοιχούν στο δάνειο ΤΑΑ και οι οποίες εκτοκίζονται με σταθερό επιτόκιο χαμηλότερο από αυτό που ισχύει στην αγορά πληρούνται τα κριτήρια του ΔΛΠ 20 «Κρατικές επιχορηγήσεις

Επίσης, την 04.03.2024, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή κοινού ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Alpha Bank A.E ποσού έως €10.000.000 το οποίο έχει ως σκοπό τη χρηματοδότηση του επιστρεπτέου Φ.Π.Α. της κατασκευαστικής περιόδου. Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε εκταμίευση από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο.

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους €163.592.000 και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της, για την εξασφάλιση της χρηματοδότησης του ομολογιακού δανείου..

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία έχει συνάψει δανειακή σύμβαση που περιλαμβάνει χρηματοοικονομικούς όρους (covenants). Κατά την περίοδο κατασκευής, οι δείκτες με τους οποίους η Εταιρεία υποχρεούται να συμμορφώνεται σε ετήσια βάση είναι ο LTV (Δανειακές υποχρεώσεις/GDV πλέον πρόσφατης έκθεσης) και ο LTC (Δανειακές υποχρεώσεις/Πραγματοποιήθεν μέρος κατασκευαστικού έργου) η. Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη συμμόρφωση με τους όρους των δανειακών συμβάσεων και εκτιμά ότι η Εταιρεία συμμορφώνεται με αυτούς κατά την ημερομηνία αναφοράς και δεν αναμένεται δυσκολία στη συμμόρφωση εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.

## 15. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) του επενδυτικού ακινήτου. Κατά την 31.12.2025, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για την Εταιρεία σε ποσό €194.034 (31.12.2024: €280.034).

**16. Λοιπά έξοδα**

Τα λοιπά έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                                  | 1.1.2025 έως<br>31.12.2025 | 1.1.2024 έως<br>31.12.2024 |
|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα | 6.200                      | 6.700                      |
| Αμοιβές ορκωτών λογιστών                         | 8.560                      | 8.020                      |
| Αμοιβές και έξοδα δικηγόρων                      | 500                        | 3.483                      |
| Λοιπές αμοιβές τρίτων                            | 222.655                    | 172.129                    |
| Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.  | 145                        | 80                         |
| Συνδρομές                                        | 370                        | 370                        |
| Φόροι – τέλη                                     | 1.175                      | 1.000                      |
| Λοιπά                                            | 350                        | 1.391                      |
| <b>Σύνολο</b>                                    | <b>239.955</b>             | <b>193.173</b>             |

**17. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)**

Το χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

|                                          | 1.1.2025 έως<br>31.12.2025 | 1.1.2024 έως<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Τόκοι μισθώσεων                          | 515                        | 679                        |
| Έξοδα εγγυητικών επιστολών               | 6.000                      | -                          |
| Λοιπά                                    | 205.005                    | 199.284                    |
| <b>Χρηματοοικονομικό κόστος</b>          | <b>211.520</b>             | <b>199.964</b>             |
| <b>Χρηματοοικονομικό έσοδο</b>           | <b>-</b>                   | <b>-</b>                   |
| <b>Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό</b> | <b>211.520</b>             | <b>199.964</b>             |

Η γραμμή «Λοιπά» αποτελείται κυρίως από τόκους και έξοδα αδράνειας που προέρχονται από τα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας.

**18. Φόρος εισοδήματος**

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

|                                           | Σημ. | 1.1.2025 έως<br>31.12.2025 | 1.1.2024 έως<br>31.12.2024 |
|-------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| Τρέχων φόρος εισοδήματος:                 |      |                            |                            |
| Τρέχων φόρος                              |      | -                          | -                          |
| <b>Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος</b> |      |                            |                            |
| Αναβαλλόμενος φόρος                       | 12   | (530.213)                  | (676.363)                  |
| <b>Σύνολο</b>                             |      | <b>(530.213)</b>           | <b>(676.363)</b>           |

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα, επί των κερδών της.

Η διαφορά έχει ως εξής:

|                                                                                                | 1.1.2025 έως<br>31.12.2025 | 1.1.2024 έως<br>31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>                                                                         | 1.761.713                  | 1.510.585                  |
| Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες<br>φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα             | (387.577)                  | (332.329)                  |
| Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς                                               | 1.734                      | 4.460                      |
| Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν<br>αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση | (144.371)                  | (348.494)                  |
| <b>Φόρος</b>                                                                                   | <b>(530.213)</b>           | <b>(676.363)</b>           |

Σύμφωνα με τον ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από την ίδρυσή της έως και σήμερα από τις φορολογικές αρχές. Οι χρήσεις ως και το 2019 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί για την χρήση 2020 σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4987/2022 καθόσον δεν ήταν υποχρεωτικό.

Για τις χρήσεις 2021-2024 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4987/2022 και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν., ενώ για τη χρήση 2025 ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης είναι σε εξέλιξη και εκτιμάται ότι κατά την ολοκλήρωσή του δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον φόροι, τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής και πρόστιμα για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που ενδεχομένως να προκύψουν εκτιμάται πως δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

## 19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

### Προσημειώσεις/υποθήκες επί ακινήτου και ενέχυρα

Επί του επενδυτικού ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους €163.592.000 και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της, για την εξασφάλιση της χρηματοδότησης του ομολογιακού δανείου. Επίσης, στο πλαίσιο των ομολογιακών δανείων, έχουν συσταθεί τα εξής: ενέχυρο επί καταθετικών λογαριασμών, επί απαιτήσεων από ασφαλιστήρια συμβόλαια, επί απαιτήσεων από συμβάσεις (κατασκευαστικές, μίσθωσης κ.ά.) σχετικών με το έργο που εκτελεί, ενέχυρο επί

μελλοντικής επιστροφής ΦΠΑ και ενέχυρο επί συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνου μεταβολής επιτοκίου.

### **Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις**

Την 31.12.2025, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €313.517 (μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ).

### **Εγγυητικές επιστολές**

Κατά την 31.12.2025, έχει εκδοθεί υπέρ της Εταιρείας εγγυητική επιστολή ύψους €1.000.000.

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.

## **20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης**

Από την 01.01.2026 έως και την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία έχει λάβει από την μοναδική Μέτοχο της το ποσό €2.450.000 ως έναντι αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου όπου αναμένεται να κεφαλαιοποιηθούν έως την 31 Δεκεμβρίου 2026.

Στις 26.05.2026, η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της υφιστάμενης σύμβασης κοινού ομολογιακού δανείου με ομολογιούχους την Alpha Bank A.E. και το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ), σύμφωνα με την οποία το κεφάλαιο του δανείου μειώθηκε σε €44.490.000 έναντι του αρχικού ποσού €106.440.000. Επίσης, έως και την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού €6.100.000 επί του αρχικού ομολογιακού δανείου με παράλληλη εκταμίευση ποσού €6.100.000 από τη σειρά ΦΠΑ. Επίσης, την 17.06.2026, η Εταιρεία εκταμίευσε περαιτέρω €5.000.000 από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο.

Την 05.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης αλληλόχρεου λογαριασμού με την τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού €6.000.000, την οποία δεν έχει χρησιμοποιήσει μέχρι την έγκρισή της παρούσας Έκθεσης.

Πέραν των ανωτέρω, δεν έχουν προκύψει γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

**21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**Αγορές υπηρεσιών**

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ  
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ  
ARCELA INVESTMENTS LTD

**Σύνολο**

| <b>1.1.2025 έως<br/>31.12.2025</b> | <b>1.1.2024 έως<br/>31.12.2024</b> |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 14.400                             | 14.400                             |
| -                                  | 61.719                             |
| <b>14.400</b>                      | <b>76.119</b>                      |

Οι παραπάνω αγορές υπηρεσιών αφορούν υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης από τη Dimand A.E..

Επιπλέον, κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 αναγνωρίστηκε το ποσό των €515 (2024:€679) στα Χρηματοοικονομικά έξοδα και το ποσό των €2.688 (2024:€2.605) στις Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων που αφορούσε την μίσθωση χώρου γραφείων από την Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημειώσεις 8 & 17.

**Κεφαλαιοποίηση δαπανών σε επενδυτικά ακίνητα**

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ  
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

**Σύνολο**

| <b>1.1.2025 έως<br/>31.12.2025</b> | <b>1.1.2024 έως<br/>31.12.2024</b> |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 231.285                            | 379.130                            |
| <b>231.285</b>                     | <b>379.130</b>                     |

Οι κεφαλαιοποιήσεις δαπανών αφορούν αμοιβές διαχείρισης του επενδυτικού έργου από την Dimand A.E..

Εντός της χρήσης 2025, η μονή μέτοχος της Εταιρείας κατάβαλε ποσό €3.555.000 τα οποία κεφαλαιοποιήθηκαν ως μετοχικό κεφάλαιο με την από 17.12.2025 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

Υπόλοιπα από συνδεδεμένα μέρη**Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη**

DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ  
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ  
ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ  
ARCELA INVESTMENTS LTD

**Σύνολο**

| <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-------------------|-------------------|
| 506.845           | 220.021           |
| 195.371           | 195.371           |
| <b>702.216</b>    | <b>415.392</b>    |

**Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ  
ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ  
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**Σύνολο**

| <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-------------------|-------------------|
| 6.478             | 9.052             |
| <b>6.478</b>      | <b>15.622</b>     |

Τα δάνεια από συνδεδεμένα μέρη αφορούν υποχρεώσεις από μισθώσεις χώρου γραφείων από τη Dimand A.E. Βλέπετε σχετικά σημείωση 14.

**Μαρούσι, 30.06.2026**Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. &  
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Ο Οικονομικός Διευθυντής

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΧΑΛΚΙΑΔΑΚΗ ANNA

ΔΗΜΑΚΑΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΑΔΤ Α01124980

ΑΔΤ ΑΝ 603900  
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α΄ΑΔΤ ΑΖ 736252  
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α΄