

ΙΟΒΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
Λογιστικά Πρότυπα όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή
Ένωση (ΕΕ)

Γ.Ε.ΜΗ 164827701000

Κοραή 5, Τ.Κ 10564, Αθήνα

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΙΟΒΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ την 07/09/2026

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	6
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2. ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ.....	7
2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	7
2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές	8
2.3. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	8
2.4. Χρηματοοικονομικά μέσα	8
2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	10
2.6. Ενσώματα Πάγια.....	10
2.7. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό.....	11
2.8. Μισθωμένα Πάγια	11
2.9. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις	12
2.10. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	12
2.11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12
2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	12
2.13. Εμπορικές υποχρεώσεις	12
2.14. Δανεισμός.....	12
2.15. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	13
2.16. Μερίσματα	13
2.17. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	13
2.18. Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	13
2.19. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες.....	14
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	16
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	17
4.1. Κίνδυνος Αγοράς	17
4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος	18
4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων	18
4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας	18
4.5. Διαχείριση Κεφαλαίων.....	19
4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες.....	19
5. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	19
6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ.....	20
7. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	21

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

8. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	22
9. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	22
10. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	22
11. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	24
12. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	24
13. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	24
14. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	24
15. ΕΣΟΔΑ/ΓΕΝΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.....	25
16. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ	26
17. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	26
18. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	26
19.ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ.....	27
ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	28
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	33

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31/12/2025	31/12/2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	66.557.918,00	42.933.342,97
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	0,00	13.167.189,06
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	0,00	2.407.024,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12	0,00	0,00
Σύνολο		66.557.918,00	58.507.556,03
Κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Εμπορικές Απαιτήσεις	7	219.221,60	42.453,07
Λοιπές απαιτήσεις	8	75.552,39	218.458,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	9.273.738,86	3.328.486,68
Σύνολο		9.568.512,85	3.589.398,19
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		76.126.430,85	62.096.954,22
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	65.525.000,00	54.525.000,00
Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Εύλογης Αξίας Παγίων Στοιχείων	6	4.918.094,03	4.918.094,03
Αποτελέσματα εις νέο		1.180.851,62	467.256,86
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		71.623.945,65	59.910.350,89
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	1.593.471,56	1.380.491,71
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	388.954,20	407.954,20
Σύνολο		1.982.425,76	1.788.445,91
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	2.518.459,44	265.156,99
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις		0,00	0,00
Φόρος εισοδήματος πληρωτέος	14	1.600,00	133.000,43
Σύνολο		2.520.059,44	398.157,42
Σύνολο υποχρεώσεων		4.502.485,20	2.186.603,33
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		76.126.430,85	62.096.954,22

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

		1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
Σημ.			
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	955.110,62	1.292.758,63
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		0,00	0,00
Γενικά λειτουργικά έξοδα	15	(579.391,15)	(269.003,24)
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	588.845,97	0,00
Λοιπά έσοδα/(έξοδα)		(4.231,03)	(227.276,39)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		960.334,41	796.479,00
Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)- καθαρά	16	(759,80)	(722,49)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(759,80)	(722,49)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		959.574,61	795.756,51
Φόρος εισοδήματος	14	(212.979,85)	(126.337,41)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσεως		746.594,76	669.419,10
Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	6	0,00	6.305.248,76
Φόρος επί στοιχείων αχθέντων απ'ευθείας στα τα ίδια κεφάλαια	12	0,00	(1.387.154,73)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημιές) μετά από φόρους		746.594,76	5.587.513,13

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό Αναπροσαρμογής Εύλογης Αξίας Παγίων Στοιχείων	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024		525.000,00	-	(40.572,00)	484.428,00
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης καταχωρηθέντα απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	6		6.305.248,76		6.305.658,52
Φόρος επί στοιχείων αχθέντων απ' ευθείας στα τα ίδια κεφάλαια	12		(1.387.154,73)		
Σύνολο καθαρών κερδών που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια			4.918.094,03		
Καθαρά κέρδη χρήσης			-	669.419,10	669.419,10
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	669.419,10	6.975.077,62
Λοιπές προσαρμογές				409,76	409,76
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		54.000.000,00	-	(162.000,00)	53.838.000,00
Συνολική μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου		54.000.000,00	4.918.094,03	507.828,86	59.425.922,89
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024		54.525.000,00	4.918.094,03	467.256,86	59.910.350,89
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025		54.525.000,00	4.918.094,03	467.256,86	59.910.350,89
Κέρδη/(Ζημίες) αποτίμησης καταχωρηθέντα απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	6	-	-	-	-
Φόρος επί στοιχείων αχθέντων απ' ευθείας στα τα ίδια κεφάλαια	12	-	-	-	-
Σύνολο καθαρών κερδών που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια		-	-	-	-
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	746.594,76	746.594,76
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (Ζημίες) μετά από φόρους		-	-	746.594,76	746.594,76
Λοιπές προσαρμογές				0,00	0,00
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		11.000.000,00	-	(33.000,00)	10.967.000,00
Συνολική μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων περιόδου		11.000.000,00	0,00	713.594,76	11.713.594,76
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025		65.525.000,00	4.918.094,03	1.180.851,62	71.623.945,65

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
Κέρδη προ φόρων	959.574,61	795.756,51
Αποσβέσεις	0,00	99.467,97
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων	(588.845,97)	0,00
Αποτελέσματα από ασώματα και ενσώματα πάγια και επενδυτικά ακίνητα (Τόκοι και συναφή έσοδα)	0,00	11.408,00
	759,80	722,49
Καθαρές ταμειακές ροές πριν από τις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης	371.488,44	906.632,48
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>		
Μείωση/ (αύξηση) απαιτήσεων	2.373.161,52	(2.162.216,51)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	2.253.302,45	235.937,99
(Αύξηση)/Μείωση λοιπών μακροπρ. απαιτήσεων και υποχρεώσεων	(19.000,00)	395.690,20
Πληρωμές φόρου εισοδήματος	(131.400,43)	0,00
Καταβολή χρηματοοικονομικών εξόδων	(759,80)	(722,49)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.846.792,18	(623.955,84)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>		
Αγορές ασώματων και ενσώματων παγίων στοιχείων	(0,00)	(13.266.657,03)
Πληρωμές για αγορές/προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	(9.868.540,00)	(36.627.684,45)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(9.868.540,00)	(49.894.341,48)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.967.000,00	53.838.000,00
Αποπληρωμή κεφαλαίου Μισθώσεων	0,00	0,00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	10.967.000,00	53.838.000,00
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων	5.945.252,18	3.319.702,27
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	3.328.486,68	8.784,41
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9.273.738,86	3.328.486,68

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η εταιρεία «IOBIS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «IOBIS M.A.E.» που εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων έχει ως κύριο αντικείμενό της την απόκτηση, ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. α) Η αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους β) Η ανέγερση ή η ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης για ίδιο λογαριασμό και χρήση. γ) Η διαχείριση και εκμετάλλευση εν γένει ακινήτων, ιδιόκτητων ή μισθωμένων. δ) 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 29η Ιουνίου 2022 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 164827701000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα (50) έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι πλέον στην οδό Κοραή 5, Τ.Κ 10564, Αθήνα.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2024 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00% και συμμετέχει στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Πειραιώς Financial Holdings. Την 17.05.2024 πραγματοποιήθηκε η πώληση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας από την εταιρεία Dimand A.E. στην Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε..

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, που αποτελούν τις τρίτες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτισθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την συνεδρίασή του στις 07.09.2026 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής μέλη:

α. ΡΑΓΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ (Διευθύνων Σύμβουλος)

β. ΔΑΣΚΑΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ (Πρόεδρος)

γ. ΙΟΥΣΕΦ ΜΑΡΟΥΑΝ (Μέλος)

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 24/05/2029.

2. ΣΥΝΟΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι ουσιώδεις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές. Οι λογιστικές αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σ' όλα τα έτη υπό αναφορά. Για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024.

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών 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 με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε

σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

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 υπόψιν και 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. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας. Από την 01.01.2024 έως και την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία έχει λάβει το ποσό των €65.525.000 από αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου. Τα ανωτέρω κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν για την χρηματοδότηση του έργου ανακατασκευής του ακινήτου.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 6.

Η εταιρεία δεν προέβη στην πρόωρη εφαρμογή κάποιου Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου.

Στις επισυναπτόμενες Οικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται 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. Σημειώνεται ότι τυχόν αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανακτώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.3. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι οι λογιστικές αξίες τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.4. 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

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται 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 επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια:

- Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που θα πρέπει να συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο), και
- Το επιχειρηματικό μοντέλο σύμφωνα με το οποίο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαχειρίζονται. Το ΔΠΧΑ 9 βάσει των επιχειρηματικών μοντέλων αναγνωρίζει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στόχος των οποίων είναι:
 - Η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών,
 - Η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
 - Η εμπορία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

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

Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που ταξινομείται σε αυτήν την κατηγορία περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» (Σημείωση 2.11), «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» (Σημείωση 2.9) , που παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Απομείωση

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach), για την εκτίμηση των αναμενόμενων μελλοντικών ζημιών επί πιστώσεων (πιστωτικών ζημιών) των «Απαιτήσεων από Πελάτες» και των «Λοιπών Απαιτήσεων» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Για τα εν λόγω κονδύλια τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη.

Οι αναμενόμενες Πιστωτικές Απώλειες υπολογίζονται στη βάση παραμέτρων κινδύνου λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά δεδομένα. Οι παράμετροι κινδύνου είναι η εκτιμώμενη πιθανότητα αθέτησης (ακόμα και αν αυτή είναι πολύ χαμηλή), το ποσοστό της ζημιάς πάνω στο οφειλόμενο κεφάλαιο με δεδομένο ότι ο πελάτης έχει αθετήσει να αποπληρώσει το οφειλόμενο ποσό και το υπόλοιπο που είναι εκτεθειμένη η εταιρεία σε περίπτωση αθέτησης του πελάτη κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η εκτίμηση πρόβλεψης επισφάλειας αναγνωρίζεται κατά την αρχική αναγνώριση για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται και επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος. Για τις απαιτήσεις οι οποίες εκτιμώνται ως ανεπίδεκτες είσπραξης λαμβάνεται ποσοστό αθέτησης 100% και σχηματίζεται ανάλογη κράτηση για ενδεχόμενη

απομείωση. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις που διακρατά η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. 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 στην κατάσταση αποτελεσμάτων, 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 που επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε εύλογη αξία σε εύλογη αξία σε ετήσια βάση από πιστοποιημένους και ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών.

Όταν ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο μεταφέρεται στα επενδυτικά ακίνητα και ακολούθως αποτιμάται στην εύλογη αξία, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία μεταφοράς αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 και αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και σε αποθεματικό αναπροσαρμογής στα Ίδια Κεφάλαια.

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μια υποχρέωση, σε μια συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.6. Ενσώματα Πάγια

Οι βελτιώσεις επί των ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί

αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 10%
- Μεταφορικά μέσα: 16%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσώματων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

2.7. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην εταιρία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-5 έτη.

2.8. Μισθωμένα Πάγια

Όταν η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων, που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης, καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο του δεδουλευμένου. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρεία κατατάσσει το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο του ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Όταν η Εταιρεία είναι ενδιάμεσος εκμισθωτής, αξιολογεί την κατάταξη της υπεκμίσθωσης κάνοντας αναφορά στο δικαίωμα χρήσης της κύριας μίσθωσης, δηλαδή η Εταιρεία συγκρίνει τους όρους της κύριας μίσθωσης με αυτούς της υπεκμίσθωσης. Αντίθετα, εάν η κύρια μίσθωση είναι μια βραχυπρόθεσμη μίσθωση στην οποία η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση που περιγράφεται παραπάνω, τότε κατατάσσει την υπεκμίσθωση ως λειτουργική μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στην υπεκμίσθωση του μισθωμένου παγίου ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Από 1.1.2019 εξετάστηκε η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 στις λειτουργικές μισθώσεις των παγίων.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το πρότυπο αυτό για τις συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και των συμβάσεων μίσθωσης για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2025, η εταιρεία διενήργησε αξιολόγηση της επίδρασης της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 και εκτίμησε ότι το προς αναγνώριση περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας και συνεπώς θα κάνει χρήση των εξαιρέσεων που προβλέπει το πρότυπο για τις συμβάσεις αυτές.

2.9. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, διαφορετικά, καταχωρούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρούμενων και των ζημιών απομείωσης (Σημείωση 4.14).

2.10. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα, υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης μπορούν να γίνουν ταυτόχρονα.

2.11. 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..

2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ιδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.13. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις υποχρεώσεις για πληρωμή προϊόντων και υπηρεσιών που αποκτήθηκαν κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν η πληρωμή τους πρέπει να πραγματοποιηθεί μέσα στο επόμενο έτος. Αν η πληρωμή τους μπορεί να γίνει και πέραν του έτους, τότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.14. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους ως εισπραχθέντα ποσά μείον τα τυχόν άμεσα έξοδα για την απόκτησή τους. Μεταγενέστερα, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρού από σχετικά έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δεν χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά από την ημερομηνία αναφοράς.

2.15. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Πάγια περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε αποσβέσεις, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η αναπόσβεστη λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί.

Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται αμέσως ως έξοδα και ισούνται με τη διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης και της άμεσα ανακτήσιμης αξίας του υποκειμένου παγίου. Η ανακτήσιμη αξία είναι το μεγαλύτερο ποσό που προκύπτει από τη σύγκριση μεταξύ της εύλογης αξίας του στοιχείου ενεργητικού μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσεως του παγίου (παρούσα αξία χρηματορρών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της Διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για σκοπούς υπολογισμού της απομείωσης, τα πάγια κατηγοριοποιούνται στο χαμηλότερο δυνατό επίπεδο ώστε να συνδεθούν με ξεχωριστές αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών).

Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν απομειωθεί, επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, με εξαίρεση την υπεραξία.

Η Εταιρεία έκρινε ότι κατά την ημερομηνία αναφοράς δεν συντρέχουν λόγοι απομείωσης.

2.16. Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.17. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται βάσει όσων προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες», πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Η προσέγγιση των πέντε βημάτων για την αναγνώριση εσόδων η οποία παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι η ακόλουθη:

- Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
- Προσδιορισμός των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής.
- Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις που απορρέουν από τις συμβάσεις.
- Αναγνώριση εσόδου καθώς η οντότητα ικανοποιεί τις υποχρεώσεις της.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

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

Τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα έσοδα από μερίσματα (εάν υπάρχουν) αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από την αρμόδια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων.

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

2.18. Φόρος εισοδήματος και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, εκτός και αν σχετίζεται με ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια αντίστοιχα.

Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών υπολογίζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος που ισχύει στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει το φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας, όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και τις τυχόν προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές και νόμους που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να ισχύσουν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα πραγματοποιηθούν ή οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις τακτοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό για τον οποίο ενδέχεται να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος από τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

2.19. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

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 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2025

ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος (Τροποποίηση) - «Έλλειψη ανταλλαξιμότητας νομίσματος»

Στις 15 Αυγούστου 2023 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις με τις οποίες:

- προσδιόρισε πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα και πότε δεν είναι. Ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οικονομική οντότητα μπορεί να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα με το άλλο νόμισμα μέσω αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για συγκεκριμένο σκοπό·

-προσδιόρισε τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα καθορίζει τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα ισχύει όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Πιο συγκεκριμένα, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, μια οικονομική οντότητα εκτιμά την άμεση συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα ίσχυε σε μια εύρυθμη συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης η οποία θα αντικατοπτρίζει πιστά τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν·

- προβλέπει την γνωστοποίηση πρόσθετων πληροφοριών όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Πιο συγκεκριμένα, όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο, η οικονομική οντότητα γνωστοποιεί πληροφορίες που θα επέτρεπαν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων της να αξιολογήσουν πώς η έλλειψη ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος επηρεάζει ή αναμένεται να επηρεάσει την οικονομική της απόδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές.

Η τροποποίηση ισχύει για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία και έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.:

Τα κατωτέρω νέα πρότυπα και τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις και ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (Τροποποιήσεις) - «Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων»

Στις 30 Μαΐου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 7 και ΔΠΧΑ 9 με σκοπό να αντιμετωπίσει ζητήματα που ανέκυψαν από την επισκόπηση της εφαρμογής των διατάξεων του ΔΠΧΑ 9 όσον αφορά στην ταξινόμηση και αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

αποσαφηνίζουν θέματα που σχετίζονται με τη διακοπή αναγνώρισης μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς και την αξιολόγηση του κατά πόσο οι ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού αποτελούν ροές κεφαλαίου και τόκου, ενώ προβλέπουν γνωστοποιήσεις για τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών εισοδημάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και των συμβατικών όρων που ενδέχεται να μεταβάλλουν τον χρόνο και το ποσό των ταμειακών ροών στην περίπτωση επέλευσης ενός ενδεχόμενου γεγονότος.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11

Στις 18 Ιουλίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε περιορισμένες τροποποιήσεις σε ορισμένα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ και συνοδευτικές οδηγίες ως μέρος της τακτικής τήρησης των Προτύπων.

Αυτές οι τροποποιήσεις, που δημοσιεύθηκαν σε ένα ενιαίο έγγραφο «*Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11*», περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλοποιήσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας πολλών ΔΛΠ και ΔΠΧΑ. Οι ετήσιες βελτιώσεις περιορίζονται σε αλλαγές που είτε διευκρινίζουν τη διατύπωση σε ένα ΔΛΠ ή ΔΠΧΑ, είτε διορθώνουν σχετικά μικρές ακούσιες συνέπειες ή παραλείψεις και διορθώνουν επίσης μικρές συγκρούσεις μεταξύ των απαιτήσεων των Προτύπων.

Οι τροποποιήσεις αφορούν τα κατωτέρω Πρότυπα:

ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς,

ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και η συνοδευτική καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 7,

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα,

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και

ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026.

ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις και ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (Τροποποιήσεις) - «Εξαρτώμενος από τη φύση ηλεκτρισμός»

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, οι οποίες έχουν εφαρμογή σε συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα λόγω της μεταβλητότητας της ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες. Οι συμβάσεις αυτές συνήθως συνδέονται με την ηλεκτρική ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές, όπως ο ήλιος και ο άνεμος.

Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η πώληση αχρησιμοποίητης εξαρτώμενης από τη φύση ηλεκτρικής ενέργειας θα πραγματοποιείται σύμφωνα με τις αναμενόμενες απαιτήσεις αγοράς ή χρήσης μιας οντότητας υπό την προϋπόθεση ότι πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις θα επιτρέπουν σε μια οντότητα να προσδιορίσει ένα μεταβλητό όγκο προβλεπόμενων συναλλαγών ηλεκτρικής ενέργειας ως ένα αντισταθμισμένο στοιχείο, εάν πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026.

ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις

Στις 9 Απριλίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 και ορίζει τις απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης για τις οικονομικές καταστάσεις.

Για την επίτευξη του στόχου αυτού, το ΔΠΧΑ 18 εισάγει:

- δύο νέα υποσύνολα στην κατάσταση κερδών ή ζημιών: λειτουργικά κέρδη και κέρδη προ χρηματοδότησης και φόρων εισοδήματος,
- γνωστοποιήσεις σχετικά με τους δείκτες απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

- αυξημένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση της πληροφορίας (συγκέντρωση και διαχωρισμό) στις οικονομικές καταστάσεις.

Το ΔΠΧΑ 18 απαιτεί από μια οντότητα να παρουσιάζει έσοδα και έξοδα σε διακριτές λειτουργικές, επενδυτικές και χρηματοδοτικές κατηγορίες. Η λειτουργική κατηγορία αποτελείται από όλα τα έσοδα και τα έξοδα που δεν ταξινομούνται στις κατηγορίες επενδύσεων, χρηματοδότησης, φόρους εισοδήματος ή διακοπείσες δραστηριότητες.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027.

ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας: Γνωστοποιήσεις

Στις 9 Μαΐου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 καθορίζει τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης που επιτρέπεται προαιρετικά να εφαρμόζει στις οικονομικές της καταστάσεις μια οικονομική οντότητα η οποία:

- είναι θυγατρική εταιρία,
- δεν είναι οντότητα δημοσίου συμφέροντος και
- έχει μία τελική ή ενδιάμεση μητρική εταιρεία η οποία δημοσιεύει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ

αντί της εφαρμογής των απαιτήσεων γνωστοποίησης άλλων λογιστικών προτύπων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027.

ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες χωρίς υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας (Τροποποίηση): Γνωστοποιήσεις

Στις 21 Αυγούστου 2025 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19. Οι τροποποιήσεις καλύπτουν νέα ή τροποποιημένα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν μεταξύ 28 Φεβρουαρίου 2021 και 1 Μαΐου 2024 και δεν ελήφθησαν υπόψη κατά την πρώτη έκδοση του ΔΠΧΑ 19. Συγκεκριμένα:

- ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις
- Χρηματοδοτικές συμφωνίες προμηθευτών (Τροποποιήσεις στα ΔΛΠ 7 και ΔΠΧΑ 7)
- Διεθνής Φορολογική Μεταρρύθμιση – Μοντέλο Κανόνων Δεύτερου Πυλώνα (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12)
- Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας Νομίσματος (Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21)· και
- Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επimέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7).

Οι τροποποιήσεις έχουν την ίδια ημερομηνία έναρξης ισχύος με το ΔΠΧΑ 19, δηλαδή εφαρμόζονται στις λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027.

ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος (Τροποποίηση) - «Μετατροπή σε Υπερπληθωριστικό Νόμισμα Παρουσίασης»

Στις 13 Νοεμβρίου 2025 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21, οι οποίες διευκρινίζουν τον τρόπο, με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα μη υπερπληθωριστικό νόμισμα σε ένα υπερπληθωριστικό.

Οι τροποποιήσεις προέκυψαν ύστερα από αίτημα που υποβλήθηκε στην Επιτροπή Διερμηνειών ΔΠΧΑ το 2020. Το αίτημα ζητούσε διευκρινίσεις σχετικά με τον τρόπο με τον οποίο τα αποτελέσματα και η οικονομική θέση μιας οντότητας θα πρέπει να μετατρέπονται από ένα μη υπερπληθωριστικό λειτουργικό νόμισμα στο υπερπληθωριστικό νόμισμα παρουσίασης της μητρικής οντότητας.

Η τροποποίηση ισχύει για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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.

Η εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες

και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Απαιτείται κρίση από την Εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

(β) Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(γ) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκειμένες 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.

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

(δ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία Εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της Διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη πιστοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της

περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των αγοραίων αξιών των ακινήτων και των μισθωμάτων της αγοράς ακινήτων. Τυχόν δυσμενείς μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς ακινήτων, στα επίπεδα των μισθωμάτων ή στις αποδόσεις (yields) ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και τα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται περαιτέρω οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων όπως φαίνονται ακολουθούν απεικονίζουν και το μέγιστο πιστωτικό κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Λοιπές απαιτήσεις

Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις από μισθώματα

<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
219.221,60	69.955,23
219.221,60	69.955,23

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, μια αύξηση / μείωση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση / (μείωση) κατά € 4 στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

4.4. 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. 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.

	<u>Έως 12 μήνες</u>	<u>1 - 5 έτη</u>	<u>Άνω των 5 ετών</u>	<u>Σύνολο</u>
31-Δεκ-25				
Εγγυήσεις Ενοικίων	0,00	388.954,20	0,00	388.954,20
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.518.459,44	0,00	0,00	2.518.459,44
<u>Συνολικές υποχρεώσεις</u>	2.518.459,44	388.954,20	0,00	2.907.413,64
<u>(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</u>				
	<u>Έως 12 μήνες</u>	<u>1 - 5 έτη</u>	<u>Άνω των 5 ετών</u>	<u>Σύνολο</u>
31-Δεκ-24				
Εγγυήσεις Ενοικίων	0,00	407.954,20	0,00	407.954,20
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	265.156,99	0,00	0,00	265.156,99
<u>Συνολικές υποχρεώσεις</u>	265.156,99	407.954,20	0,00	673.111,19
<u>(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)</u>				

4.5. Διαχείριση Κεφαλαίων

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς σύνολο κεφαλαίων. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον άτοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης. Η εταιρεία την 31.12.2025 δεν είχε δανεισμό.

4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησης τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

5.ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αφορούν το κτίριο καταστημάτων και γραφείων (υπό ανακαίνιση) επί των οδών Κοραή 4 & Σταδίου 28-30 στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας 11.653,63 τ.μ.. Η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	42.933.342,97	0,00
Προσθήκες Χρήσης	9.868.540,00	42.933.342,97
Μεταφορά από Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ακίνητα	13.167.189,06	0,00
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	588.845,97	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	66.557.918,00	42.933.342,97

Την 30.04.2024 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Κοραή 4 και Σταδίου με σκοπό τη στέγαση των κεντρικών γραφείων και των υπηρεσιών της τράπεζας Πειραιώς. Μέρος του Κτιρίου διατίθεται για εμπορικές χρήσεις με ενεργές μισθώσεις.

Η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε την 31/10/2025 από ανεξάρτητο, πιστοποιημένο εκτιμητή. Ο εκτιμητής διαθέτει αναγνωρισμένα και σχετικά επαγγελματικά προσόντα, καθώς και πρόσφατη εμπειρία στην τοποθεσία και στην κατηγορία του ακινήτου που εκτιμήθηκε. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας κατατάσσεται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας των εύλογων αξιών του ΔΠΧΑ 13, καθώς βασίζεται σε σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές. Κατά τη διάρκεια της χρήσης, δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1, 2 και 3.

Μεθοδολογία Εκτίμησης: Η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι η Προσέγγιση Εισοδήματος με τη μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών (Income Approach - Discounted Cashflow / DCF). Η μέθοδος αυτή υπολογίζει την παρούσα αξία των μελλοντικών καθαρών ταμειακών ροών που αναμένεται να δημιουργήσει το ακίνητο κατά την περίοδο διακράτησης (10 έτη), προ εξοφλημένων με το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης, συν την υπολειμματική αξία (exit value) στο τέλος της περιόδου.

Σημαντικές Μη Παρατηρήσιμες Εισροές (Επίπεδο 3):

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές που χρησιμοποιήθηκαν στην αποτίμηση:

Μη Παρατηρήσιμη Εισροή	Εύρος Τιμών (Σταθμισμένος Μέσος Όρος)
Αγοραίο Μίσθωμα (Market Rent)	Γραφεία: ~€36,24/τ.μ./μήνα, Καταστήματα: ~€62,33/τ.μ./μήνα

Επιτόκιο Προεξόφλησης (Discount Rate)	7,50% - 10,00% (7,88% για το κυρίως κτίριο)
Απόδοση Κατά τη Λήξη (Exit Yield)	5,50% - 8,00% (5,88% για το κυρίως κτίριο)
Ρυθμός Ανάπτυξης Εσόδων (Growth Rate)	2,00%
Προϋπολογισμός Ανακαίνισης (CAPEX)	€ 32.000.000

Ανάλυση Ευαισθησίας:

Η εκτιμώμενη εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου θα αυξανόταν (μειωνόταν) εάν:

Τα αναμενόμενα αγοραία μισθώματα (Market Rent) ήταν υψηλότερα (χαμηλότερα).

Ο ρυθμός ανάπτυξης εσόδων (Growth Rate) ήταν υψηλότερος (χαμηλότερος).

Το επιτόκιο προεξόφλησης (Discount Rate) και η απόδοση κατά τη λήξη (Exit Yield) ήταν χαμηλότερα (υψηλότερα).

Τα μελλοντικά κόστη κατασκευής και ανακαίνισης (CAPEX) ήταν μικρότερα (μεγαλύτερα) από τον προϋπολογισμό.

Η εύλογη αξία του ακινήτου προσδιορίστηκε βάσει έκθεσης ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία αναφοράς την 31/10/2025. Για την περίοδο από την ημερομηνία της εκτίμησης έως την ημερομηνία του Ισολογισμού (31/12/2025), η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις συνθήκες της κτηματαγοράς καθώς και την πρόοδο των εργασιών ανακαίνισης του κτιρίου, και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν έχουν προκύψει γεγονότα που να μεταβάλλουν ουσιωδώς τις παραδοχές της εκτίμησης. Συνεπώς, η λογιστική αξία του ακινήτου (η οποία ενσωματώνει την αξία της 31/10/2025 πλέον των προσθηκών της περιόδου 01/11-31/12/2025) αντιπροσωπεύει αξιόπιστα την εύλογη αξία του κατά την 31/12/2025.

Κατά την χρήση 2025 η Εταιρεία χαρακτήρισε το σύνολο του ακινήτου ως επενδυτικό και προέβη σε μεταφορά τμήματος ακινήτου από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω μεταβολής της χρήσης του. Ειδικότερα, έγινε μεταβολή λόγω της οριστικής παύσης του αρχικού σχεδιασμού για ιδιοχρησιμοποίηση τμήματος του ακινήτου από την Εταιρεία με τη λήψη απόφασης της Διοίκησης για την αποκλειστική διάθεση του συνόλου του κτιρίου προς εκμίσθωση, με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων και την επίτευξη κεφαλαιακών κερδών.

Πριν από τη μεταφορά στα επενδυτικά ακίνητα, το ακίνητο λογιστικοποιείτο ως ιδιοχρησιμοποιούμενο σύμφωνα με το ΔΛΠ 16. Η διαφορά που είχε προκύψει από προηγούμενη αναπροσαρμογή της αξίας του ακινήτου είχε αναγνωρισθεί στα Ίδια Κεφάλαια μέσω αποθεματικού αναπροσαρμογής, το οποίο εξακολουθεί να παρακολουθείται στα Ίδια Κεφάλαια σύμφωνα με τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ.

6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω την 30.04.2024 η Εταιρεία απόκτησε ακίνητο επί της οδού Κοραή 4 και Σταδίου και μέρος του είχε χαρακτηριστεί ως ιδιοχρησιμοποιούμενο. Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε στη διαδικασία εκτίμησης της εύλογης αξίας του ακινήτου είναι η Προσέγγισης Εισοδήματος (Income Approach – Discounted Cash Flow). Το ιδιοχρησιμοποιούμενο τμήμα του ακινήτου τη χρήση 2025 χαρακτηρίστηκε επενδυτικό (13.617.280,60 € αναπόσβεστο Υπόλοιπο) και μεταφέρθηκε στο αντίστοιχο κονδύλι του Ισολογισμού. Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας κινήθηκαν ως ακολούθως:

	Κτηριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2025	13.266.657,03	0,00	0,00	13.266.657,03
Προσθήκες Χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποτίμηση στην εύλογη αξία 31/10/2025		0,00	0,00	0,00
Μειώσεις Χρήσης (Μεταφορά στα επενδυτικά ακίνητα 31/12/2025)	(13.266.657,03)	0,00	0,00	(14.052.932,13)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	0,00	0,00	0,00	0,00

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	99.467,97	0,00	0,00	99.467,97
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00
Μειώσεις Αποσβέσεων Χρήσης (Μεταφορά στα επενδυτικά ακίνητα 31/12/2025)	(99.467,97)	0,00	0,00	(99.467,97)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναπόσβεστη αξία την 31/12/2025	0,00	0,00	0,00	0,00

	Κτηριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο έναρξης 1 Ιανουαρίου 2024	0,00	0,00	15.973,00	15.973,00
Προσθήκες Χρήσης	56.200.000,00	0,00	0,00	56.200.000,00
Μειώσεις Χρήσης	(42.933.342,97)	0,00	(15.973,00)	(42.949.315,97)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	13.266.657,03	0,00	0,00	13.266.657,03
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	0,00	1.670,00	1.670,00
Αποσβέσεις χρήσης	99.467,97	0,00	0,00	99.467,97
Μειώσεις Αποσβέσεων Χρήσης	0,00	0,00	(1.670,00)	(1.670,00)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	99.467,97	0,00	0,00	99.467,97
Αναπόσβεστη αξία την 31/12/2024	13.167.189,06	0,00	0,00	13.167.189,06

Από το πλεόνασμα της αναπροσαρμογής του ιδιοχρησιμοποιούμενου παγίου έχει σχηματιστεί αποθεματικό συνολικού ποσού 4.918.094,03 € που σχηματίστηκε ως εξής:

Πλεόνασμα αναπροσαρμογής ευλογης αξίας 2024	6.305.248,76
Φόρος επί στοιχείων αχθέντων απ'ευθείας στα ή μεταφερθέντων από, τα ίδια κεφάλαια 2024	-1.387.154,73
Υπόλοιπο Αποθεματικού 31.12.2024	4.918.094,03
Πλεόνασμα αναπροσαρμογής ευλογης αξίας 2025	0,00
Φόρος επί στοιχείων αχθέντων απ'ευθείας στα ή μεταφερθέντων από, τα ίδια κεφάλαια	0,00
Υπόλοιπο Αποθεματικού 31.12.2025	4.918.094,03

7. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Οι απαιτήσεις από πελάτες στις 31.12.2025 € 219.221,60 προέρχονται από μισθωτές του επενδυτικού ακινήτου της εταιρείας.

	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	0,00	0,00
Λοιποί πελάτες	219.221,60	42.453,07
ΣΥΝΟΛΟ (προ προβλέψεων)	219.221,60	42.453,07
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ (μετά από προβλέψεις)	219.221,60	42.453,07

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

Τα παραπάνω υπόλοιπα των Εμπορικών Απαιτήσεων για 31.12.2025 προέρχονται από τις μισθωτικές συμβάσεις των ακινήτων της Εταιρείας και θα εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών μισθωτηρίων συμβολαίων.

Η εταιρεία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ αναγνωρίζει κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων. Για τον υπολογισμό του ποσού της κράτησης έχουν αξιολογηθεί ιστορικά δεδομένα. Κατά την 31.12.2025 δεν αναγνωρίστηκε πρόβλεψη απομείωσης, καθώς δεν υφίστανται επισφαλείς απαιτήσεις και η Διοίκηση εκτιμά ότι ο πιστωτικός κίνδυνος είναι μη σημαντικός.

8. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Προκαταβολές σε προμηθευτές	0,00	2.407.024,00
Εγγυήσεις	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	0,00	2.407.024,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Έξοδα επόμενης χρήσης	22.352,22	23.458,44
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (Προκαταβολή Φόρου Εισοδήματος-ΦΠΑ κτλ)	53.200,17	0,00
Προκαταβολές σε προμηθευτές	0,00	195.000,00
Μείον: Πρόβλεψη για ενδεχόμενη απομείωση(Σύμφωνα με ΔΠΧΑ 9)	(0,00)	(0,00)
Σύνολο	75.552,39	218.458,44

Οι προκαταβολές σε προμηθευτές την προηγούμενη χρήση αφορούσαν προκαταβολή που έχει καταβληθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο του συμβολαίου αγοράς ακινήτου στο κέντρο της Αθήνας που υπογράφηκε την 30.04.2024 για έργα επί του ακινήτου. (εργολαβικό αντάλλαγμα)

9. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα στις 31.12.2025 αφορούν κυρίως άτοκες καταθέσεις όψεως.

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμείο	217,20	217,20
Καταθέσεις όψεως	9.273.521,66	3.328.269,48
Σύνολο	9.273.738,86	3.328.486,68

Η Εταιρεία διακρατά τα ταμειακά της διαθέσιμα κυρίως στην Τράπεζα Πειραιώς (93%), η οποία έχει αξιολόγηση από την Moody's με διαβάθμιση Baa1 ενώ οι υπόλοιπες καταθέσεις είναι στην Εθνική Τράπεζα η οποία έχει αξιολόγηση από την Moody's με διαβάθμιση Baa3.

10. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Προν/χες μετοχές	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	5.317.500	5.302.500	15.000	54.525.000,00
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.100.000	1.100.000	0,00	11.000.000,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	6.417.500	6.402.500	15.000	65.525.000,00

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 29 Ιουνίου 2022 και το μετοχικό της κεφάλαιο ορίστηκε στο ποσό των ευρώ εικοσιπέντε χιλιάδων (€25.000), διαιρούμενο σε δύο χιλιάδες πεντακόσιες (2.500) ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης.

Το ποσό του αρχικού μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 25.000 καταβλήθηκε από την τότε μητρική εταιρεία «Arcela Investments Ltd» στις 21 Ιουλίου 2022, καθώς σύμφωνα με τη παρ.6 του άρθρου 20 του Ν.4548/2018 η καταβολή και πιστοποίηση του μετοχικού κεφαλαίου της σύστασης μιας εταιρείας πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός 2 μηνών από την σύσταση αυτής.

Με την από 05.12.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ πενήντα χιλιάδων (€50.000), με καταβολή μετρητών και την έκδοση πέντε χιλιάδων (5.000) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης και σε τιμή διάθεσης εκατό ευρώ (€100) έκαστης της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού των τετρακοσίων πενήντα χιλιάδων (€450.000), αχομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€300) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του κονδυλίου αποτελέσματα εις νέον.

Με την από 20.12.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ τετρακοσίων πενήντα χιλιάδων (€450.000), με κεφαλαιοποίηση του αποθεματικού «Αποθεματικό υπέρ το άρτιο» και την έκδοση σαράντα πέντε χιλιάδων (45.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€1.350) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά των αποτελεσμάτων εις νέον

Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των ευρώ πεντακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€525.000), διαιρούμενο σε πενήντα δύο χιλιάδες πεντακόσιες (52.500) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστης.

Με την από 17-1-2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ ενός εκατομμυρίου πεντακοσίων χιλιάδων (€1.500.000,00) και την έκδοση δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) νέων ονομαστικών μετά ψήφου προνομιούχων εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100,00) έκαστης. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€2.025.000,00), διαιρούμενο σε πενήντα δύο χιλιάδες πεντακόσιες (52.500) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) έκαστης και σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) προνομιούχες ονομαστικές με περιορισμένο δικαίωμα ψήφου εξαγοράσιμες μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100,00) έκαστης.

Με την από 9-5-2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των κοινών μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ πεντακοσίων χιλιάδων (€500.000,00) και την έκδοση πενήντα χιλιάδων (50.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) έκαστης. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€2.525.000,00), διαιρούμενο σε εκατόν δύο χιλιάδες πεντακόσιες (102.500) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) έκαστης και σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) προνομιούχες ονομαστικές με περιορισμένο δικαίωμα ψήφου εξαγοράσιμες μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100,00) έκαστης.

Με την από 24-05-2024 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των κοινών μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ πενήντα δύο εκατομμυρίων (€ 52.000.000,00) και την έκδοση πέντε εκατομμυρίων διακοσίων χιλιάδων (5.200.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10) έκαστη. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ πενήντα τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€54.525.000,00), διαιρούμενο σε πέντε εκατομμύρια τριακόσιες δυο χιλιάδες πεντακόσιες (5.302.500) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) έκαστης και σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) προνομιούχες ονομαστικές με περιορισμένο δικαίωμα ψήφου εξαγοράσιμες μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100,00) έκαστη.

Με την από 29-10-2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των κοινών μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ έντεκα εκατομμυρίων (€11.000.000,00) και την έκδοση ενός εκατομμυρίου εκατό χιλιάδων (1.100.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστη. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ εξήντα πέντε εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€65.525.000,00), διαιρούμενο σε έξι εκατομμύρια τετρακόσιες δύο χιλιάδες πεντακόσιες (6.402.500) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) έκαστης και σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) προνομιούχες ονομαστικές με περιορισμένο δικαίωμα ψήφου εξαγοράσιμες μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100,00) έκαστη. Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (€33.000) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά του κονδυλίου αποτελέσματα εις νέον.

11. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο 31.12.2025 αφορά εγγυήσεις ενοικίων ύψους € 388.954,20 (2024: € 407.954,20).

12. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Στο άρθρο 47 του ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» ορίζεται ότι: «Τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις θα επιμετρώνται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού».

Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση 2025	Λογιστική Βάση	Φορολογική Βάση	Προσωρινή Διαφορά	Α.Φ.Υ 31.12.2025
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	8.204.074,86	0,00	-8.204.074,86	-1.804.896,47
Μεταφερομ. φορολ. ζημία περιόδου	0,00	961.022,32	961.022,32	211.424,91
Σύνολο				1.593.471,56

Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση 2024	Λογιστική Βάση	Φορολογική Βάση	Προσωρινή Διαφορά	Α.Φ.Υ 31.12.2024
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	6.305.248,76	0,00	-6.305.248,76	-1.387.154,73
Μεταφερομ. φορολ. ζημία περιόδου	0,00	30.286,45	30.286,45	6.663,02
Σύνολο				-1.380.491,71

Η εμφάνιση της αναβαλλόμενης φορολογίας στα αποτελέσματα της χρήσης είχε ως εξής:

	Ενσώματες ακινητοποιήσεις	Μεταφερομ. φορολ. ζημία περιόδου	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2025	-1.387.154,73	6.663,02	-1.380.491,71
Πίστωση (χρέωση) στη κατάσταση αποτελεσμάτων	-417.741,74	204.761,89	-212.979,85
Πίστωση (χρέωση) στη καθαρή θέση	0,00	0,00	0,00
Σύνολο 31.12.2024	-1.804.896,47	211.424,91	-1.593.471,56

13. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
Προμηθευτές	2.313.146,36	243.687,85
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη ΠΛΗΝ φ.ε.	196.013,89	14.505,57
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	132,60	470,51
Δεδουλευμένα έξοδα	9.166,59	6.493,16
Λοιποί πιστωτές	0,00	0,00
Σύνολο	2.518.459,44	265.156,99

14. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φορολογικός συντελεστής για την περίοδο που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε 22% (2024:22%), σύμφωνα με την παρ.1, άρθρο 22 του Ν.4646/2019.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

	1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
Τρέχων φόρος	0,00	(133.000,43)
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημ. 12)	(39.999,33)	6.663,02
Σύνολο	(39.999,33)	(126.337,41)

Ακολουθεί συμφωνία ανάμεσα στο φόρο εισοδήματος όπως παρουσιάζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και σε εκείνο που απορρέει από την εφαρμογή των ισχυόντων φορολογικών συντελεστών.

	1.1-31.12.2025
Κέρδη προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	173.299,51
Φόρος υπολογισμένος με 22% (2024: 22%)	(38.125,89)
Προσαρμογή για μη αναγνωρισμένες φορολογικές ζημιές	0,00
Φόρος δαπανών που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(1.873,44)
Σύνολο	(39.999,33)

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Από τη χρήση 2016 και μετά, η έκδοση της «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν.4174/2013.

Πρόσθετοι φόροι και προσαυξήσεις μπορούν να επιβληθούν ως αποτέλεσμα των εν λόγω φορολογικών ελέγχων που διενεργούνται από τις Φορολογικές Αρχές αν και δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 37 του ν. 5104/2024 (ανέλεγκτες φορολογικές υποθέσεις), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31.12.2025, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Για τις χρήσεις 2022 έως 2024 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 ν. 5104/2024 και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2025 η εταιρεία έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 του ν. 5104/2024. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2025. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

15. ΕΣΟΔΑ/ΓΕΝΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Το σύνολο των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από μισθώματα λειτουργικών μισθώσεων του επενδυτικού της ακινήτου στην Ελλάδα.

Ανάλυση εσόδων:

	2025	2024
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	955.110,62	1.292.758,63
Σύνολο εσόδων	955.110,62	1.292.758,63

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025

	1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
Αμοιβές Ορκωτών Λογιστών	6.340,00	6.220,00
Αμοιβές Δικηγόρων	3.750,00	35,00
Αμοιβές Εκτιμητών	4.000,00	14.300,00
Αμοιβές διαχείρισης κτηρίου	84.425,00	31.250,00
Λοιπές Αμοιβές Τρίτων	9.522,50	40.729,50
Ενοίκια	768,00	0,00
Ασφάλιστρα	36.400,30	4.771,62
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων	320,00	100,00
Κοινόχρηστα	36.332,43	9.879,00
Φόροι-Τέλη	388.292,28	28.722,65
Αποσβέσεις	0,00	99.467,97
Διάφορα έξοδα	9.240,68	33.527,50
Σύνολο	579.391,19	269.003,24

16. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1/2025 έως 31/12/2025	1/1/2024 έως 31/12/2024
Λοιπά έξοδα Τραπεζών	(759,80)	(722,49)
Σύνολο	(759,80)	(722,49)

17. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2025 που θα επηρέαζαν σημαντικά την οικονομική κατάστασή της.

18. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**α) ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΚΑΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	31/12/2025		1/1/2025 - 31/12/2025	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	8.657.017,62	132,60	0,00	(1.430,60)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-	0,00	0,00
	2.889.714,50	156.205,26	0,00	(1.430,60)

	31/12/2024		1/1/2024 - 31/12/2024	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	2.889.714,50	156.205,26	0,00	(535,89)
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-	0,00	(10.422,25)
	2.889.714,50	156.205,26	0,00	(10.958,14)

Οι απαιτήσεις από τη μητρική ύψους € 8.657.017,62 την 31.12.2025 αφορούν καταθέσεις όψεως στη μητρική τράπεζα

β) ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2025 και 2024 δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

19.ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Με την από 23-04-2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των κοινών μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ δέκα επτά εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (€17.500.000,00) και την έκδοση ενός εκατομμυρίου επτακοσίων πενήντα χιλιάδων (1.750.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) εκάστη. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ ογδόντα τριών εκατομμυρίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€83.025.000,00), διαιρούμενο σε οκτώ εκατομμύρια εκατόν πενήντα δύο χιλιάδες πεντακόσιες (8.152.500) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) εκάστης και σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) προνομιούχες ονομαστικές με περιορισμένο δικαίωμα ψήφου εξαγοράσιμες μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100,00) εκάστη.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς.

Αθήνα 07/09/2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΔΑΣΚΑΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΡΑΓΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΕΣΤΣΟΓΛΟΥ

ΑΔΤ: ΑΝ 075015

ΑΔΤ: ΑΖ 378307

ΑΔΤ: Α00265673

ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Α΄ ΤΑΞΗΣ 2794

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΙΟΒΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.»**

ΠΡΟΣ ΤΗΝ

ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε για να εγκρίνει τα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος και των λοιπών Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας για την εταιρική χρήση **1/1/2025-31/12/2025**.

Οι Οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ελέγχθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία “ΣΟΛ ΑΕ”.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Η εταιρεία «ΙΟΒΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση, ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων. α) Η αγορά ή/και μακροχρόνια μίσθωση ακινήτων σε όλες τις περιοχές της χώρας προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους β) Η ανέγερση ή η ανακατασκευή ή μετασκευή ακινήτων πάσης φύσεως, σκοπού και χρήσης για ίδιο λογαριασμό και χρήση. γ) Η διαχείριση και εκμετάλλευση εν γένει ακινήτων, ιδιόκτητων ή μισθωμένων. δ) 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. 2. Για την επιδίωξη του ανωτέρω σκοπού, η Εταιρεία μπορεί : α) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και να συμμετέχει, με οποιονδήποτε τρόπο, σε οποιαδήποτε επιχείρηση, οποιουδήποτε εταιρικού τύπου, που λειτουργεί ή πρόκειται να λειτουργήσει στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή, με όμοιο ή συναφή ή παρεμφερή σκοπό. β) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό και να ορίζει αντιπροσώπους ή ανταποκριτές στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό. γ) Να ιδρύει και άλλες οιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου εταιρίες στην Ελλάδα, με ίδιους ή παρεμφερείς σκοπούς. δ) Να προβαίνει σε κάθε είδους δικαιοπραξία, η οποία εξυπηρετεί άμεσα ή έμμεσα τον σκοπό της, ενδεικτικά αναφερόμενης της σύναψης πιστώσεων και δανείων (είτε από ή προς την Εταιρεία). ε) Να εκπροσωπεί οποιαδήποτε Εταιρεία, ελληνική ή αλλοδαπή, με όμοιο ή συναφή ή παρεμφερή σκοπό. στ) Να παρέχει εγγυήσεις υπέρ εταιριών και γενικά επιχειρήσεων ή κοινοπραξιών στις οποίες μετέχει η Εταιρεία ή συνεργάζεται μαζί τους με οποιοδήποτε τρόπο παρέχουσα πάσης φύσεως ασφάλειες ενοχικές ή / και εμπράγματα. ζ) Να συγχωνευθεί με άλλη Εταιρεία ή να απορροφήσει άλλες συναφείς επιχειρήσεις ατομικές ή εταιρικές. η) Να ενεργεί κάθε πράξη και να αναπτύσσει οποιαδήποτε άλλη δραστηριότητα, που σχετίζεται ή τείνει άμεσα ή έμμεσα στην επίτευξη των ανωτέρω σκοπών και να ασκεί γενικά κάθε επιχείρηση συναφή προς τους ανωτέρω σκοπούς, στους οποίους οι επιμέρους στόχοι και ενέργειες αναφέρονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά. θ) Να συμμετέχει σε διαγωνισμούς ή δημοπρασίες δημοσίων ή ιδιωτικών φορέων. 3. Η Γενική Συνέλευση των κοινών μετόχων της Εταιρείας με απόφασή της, μπορεί με την έγκριση των προνομιούχων μετόχων της Εταιρείας, να επεκτείνει ή να περιορίσει τους σκοπούς της Εταιρείας δια τροποποιήσεων του παρόντος άρθρου.

ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από 3-μελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία έως 24/05/2029.

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.

β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.

γ) Σεβασμό για το περιβάλλον.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε κέρδη προ φόρων ύψους € 959.574,61. Την χρήση 2025 η εταιρεία χαρακτήρισε το σύνολο του ακινήτου επί της οδού Κοραή 4 και Σταδίου ως επενδυτικό και εντός της χρήσης προχώρησε στην έναρξη των εργασιών για την ανακαίνιση του.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη πιστοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολής των αγοραίων αξιών των ακινήτων και των μισθωμάτων της αγοράς ακινήτων. Τυχόν δυσμενείς μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς ακινήτων, στα επίπεδα των μισθωμάτων ή στις αποδόσεις (yields) ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και τα μελλοντικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται περαιτέρω οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων όπως φαίνονται ακολουθούν απεικονίζουν και το μέγιστο πιστωτικό κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Λοιπές απαιτήσεις

Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις από μισθώματα

<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
219.221,60	69.955,23
219.221,60	69.955,23

Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, μια αύξηση / μείωση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση / (μείωση) κατά € 4 στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

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. 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.

	Έως 12 μήνες	1 - 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
31-Δεκ-25				
Εγγυήσεις Ενοικίων	0,00	388.954,20	0,00	388.954,20
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.518.459,44	0,00	0,00	2.518.459,44
Συνολικές υποχρεώσεις				
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	2.518.459,44	388.954,20	0,00	2.907.413,64

	Έως 12 μήνες	1 - 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
31-Δεκ-24				
Εγγυήσεις Ενοικίων	0,00	407.954,20	0,00	407.954,20
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	265.156,99	0,00	0,00	265.156,99
Συνολικές υποχρεώσεις				
(συμβατικές ημερομηνίες λήξης)	265.156,99	407.954,20	0,00	673.111,19

Διαχείριση Κεφαλαίων

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς σύνολο κεφαλαίων. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον άτοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης. Η εταιρεία την 31.12.2025 δεν είχε δανεισμό.

Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησης τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκής ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/ επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2025 και 2024 έχουν ως εξής:

		31/12/2025		31/12/2024
Αριθμοδείκτες Αποδοτικότητας				
1. Αποδοτικότητα Επενδυμένων Κεφαλαίων				
Κέρδη προ Φόρων χ 100	959.574,61	1,26%	795.756,51	1,28%
Σύνολο Ενεργητικού	76.126.430,85		62.096.954,22	
2. Απόδοση ιδίων κεφαλαίων				
Καθαρό κέρδος προ φόρων χ 100	959.574,61	1,34%	795.756,51	1,33%
Ίδια Κεφάλαια	71.623.945,65		59.910.350,89	
Αριθμοδείκτες Ρευστότητας				
1. Δείκτης Κυκλοφοριακής Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	9.568.512,85	379,69%	3.589.398,19	901,50%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.520.059,44		398.157,42	
2. Δείκτης Ταμειακής Ρευστότητας				
Ταμειακά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα	9.273.738,86	368,00%	3.328.486,68	835,97%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.520.059,44		398.157,42	
Αριθμοδείκτης διαρθωτικής ισορροπίας				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς ίδια κεφάλαια				
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.520.059,44	3,52%	398.157,42	0,66%
Ίδια Κεφάλαια	71.623.945,65		59.910.350,89	
Ίδια κεφάλαια προς σύνολο υποχρεώσεων				
Ίδια Κεφάλαια	71.623.945,65	1590,76%	59.910.350,89	2739,88%
Σύνολο Υποχρέωσεων	4.502.485,20		2.186.603,33	
2. Συντελεστής δανειακής επιβάρυνσης				
Ίδια Κεφάλαια	71.623.945,65	15,91	59.910.350,89	27,40
Σύνολο Υποχρέωσεων	4.502.485,20		2.186.603,33	
3. Συντελεστής κάλυψης πάγιου ενεργητικού				
Ίδια Κεφάλαια	71.623.945,65	108%	59.910.350,89	102%
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό	66.557.918,00		58.507.556,03	
4. Απόδοση απασχολούμενου κεφαλαίου				
Καθαρό κέρδος προ φόρων	959.574,61	1,26%	795.756,51	1,28%
Σύνολο Ενεργητικού	76.126.430,85		62.096.954,22	
5. Χρηματοδότηση κυκλοφορούντος ενεργητικού				
Κεφάλαιο κίνησης	7.048.453,41	73,66%	3.191.240,77	88,91%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	9.568.512,85		3.589.398,19	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό χ 100	9.568.512,85	13%	3.589.398,19	6%
Σύνολο Ενεργητικού	76.126.430,85		62.096.954,22	

ΑΚΙΝΗΤΑ

Την 30.04.2024 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο επί της οδού Κοραή 4 και Σταδίου έναντι τιμήματος €48.000.000 πλέον φόρων και εξόδων ποσού €1.894.268.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία αναμένεται να συνεχίσει την εκμετάλλευση του επενδυτικού της ακινήτου επιδιώκοντας να διατηρηθεί σε κερδοφορία.

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα».

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Με την από 23-04-2026 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των κοινών μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των Ευρώ δέκα επτά εκατομμυρίων πεντακοσίων χιλιάδων (€17.500.000,00) και την έκδοση ενός εκατομμυρίου επτακοσίων πενήντα χιλιάδων (1.750.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) εκάστη. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ ογδόντα τριών εκατομμυρίων είκοσι πέντε χιλιάδων (€83.025.000,00), διαιρούμενο σε οκτώ εκατομμύρια εκατόν πενήντα δύο χιλιάδες πεντακόσιες (8.152.500) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10,00) εκάστης και σε δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) προνομιούχες ονομαστικές με περιορισμένο δικαίωμα ψήφου εξαγοράσιμες μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100,00) εκάστη.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα που θα μπορούσαν να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές δραστηριότητες της Εταιρείας μετά την περίοδο αναφοράς.

Το διοικητικό συμβούλιο πιστεύει ότι οι συνυποβαλλόμενες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες έχουν ετοιμαστεί με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), μαζί με τις σημειώσεις επ' αυτών απεικονίζουν την περιουσιακή διάρθρωση και την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

Αθήνα, 07/09/2026

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΔΑΣΚΑΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας :

«ΙΟΒΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις **«ΙΟΒΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία)**, οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΙΟΒΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** κατά την 31η 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, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και 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 ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **«ΙΟΒΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2026

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125