CONSAR
PROPERTY INVESTMENTS

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση

για την Οικονομική Χρήση 2025
(1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025)

ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Αριθμός ΓΕ.ΜΗ 153343707000
ΑΚΤΗ ΜΙΑΟΥΛΗ 91–18 538 ΠΕΙΡΑΙΑΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ 9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 13
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 14
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΜΜΕΣΗ ΜΕΘΟΔΟΣ) ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 16
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 17
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ 17
2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ 17
3. ΥΙΟΘΕΤΗΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ) 34
4. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 37
5. ΓΕΝΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ 37
6. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 38
7. ΦΟΡΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ 38
8. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 40
9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ 42
10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ 42
11. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 43
12. ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ 43
13. ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ 44
14. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ 44
15. ΛΟΙΠΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ 45
16. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ 45
17. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΟΨΗΦΙΑΣ 46
18. ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ 46
19. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 46
20. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ 46
21. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ 47
22. ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 47
23. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ 47
24. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ 48
25. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ 49
26. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ 51

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της Εταιρείας
«ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της
«ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»
και των Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
των Εταιρειών του Ομίλου
της χρήσης 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

1. ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ

Η Εταιρεία συστάθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2019 έπειτα από την κοινή διάσπαση της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ Α.Ε. με την ταυτόχρονη σύσταση πέντε νέων ανωνύμων εταιρειών, στις οποίες μεταβιβάστηκε το σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων και υποχρεώσεων.

Κατά το έτος 2025 τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων του Ομίλου ανήλθαν σε € 3.381.069,26 και της Εταιρείας ανήλθαν σε € 3.180.237,76 αντί των € 2.958.470,64 του 2024, ενώ τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης για τον Όμιλο και την Εταιρεία ανήλθαν σε € 215.599,82 αντί των € 100.980,16 του 2024. Τα γενικά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 842.198,78 και της Εταιρείας ανήλθαν σε € 734.998,22 αντί των € 617.297,54 του 2024 και οι αποσβέσεις του Ομίλου ανήλθαν σε € 17.756,41 και της Εταιρείας σε € 17.570,80 αντί των € 15.280,74 του 2024, ενώ χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 161.054,56 και της Εταιρείας σε € 160.370,46 αντί των € 200.197,80 του 2024. Τα καθαρά κέρδη προ φόρων του Ομίλου ανήλθαν σε € 13.538.377,47 και της Εταιρείας ανήλθαν σε € 12.203.841,52 αντί κερδών € 2.213.347,14 του 2024.

Η οικονομική κατάσταση του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31/12/2025 κρίνεται ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2025 ανέρχονται για τον Όμιλο σε ποσό € 49.039.135,98 και για την Εταιρεία σε € 46.363.551,41 έναντι € 36.858.961,98 της προηγούμενης χρήσης.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες του Ομίλου για τις χρήσεις 2025 και 2024, έχουν ως εξής:

	2025		2024	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	1.049.971,45	**1,60%**	648.423,30	**1,30%**
Συνολο Ενεργητικού	65.552.425,07		49.816.158,01	
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	64.502.453,62	**98,40%**	49.167.734,71	**98,70%**
Συνολο Ενεργητικού	65.552.425,07		49.816.158,01	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

	2025		2024	
Ιδια Κεφάλαια	49.039.135,98	**296,97%**	36.858.961,98	**284,47%**
Συνολο Υποχρεώσεων	16.513.289,09		12.957.196,03	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	1.049.971,45	**65,52%**	648.423,30	**27,47%**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.602.473,59		2.360.054,78	

Οι δείκτες αυτοί δείχνουν τη δυνατότητα του Ομίλου να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του με στοιχεία του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού, καθώς και την κεφαλαιακή του διάρθρωση.

	2025		2024	
Αριθμοδείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας				
Καθαρά κέρδη προ φόρων	13.538.377,47	**400,42%**	2.213.347,14	**74,81%**
Έσοδα	3.381.069,26		2.958.470,64	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει τη συνολική απόδοση του Ομίλου σε σύγκριση με τα συνολικά του έσοδα.

	2025		2024	
Καθαρά κέρδη προ φόρων	13.538.377,47	**27,61%**	2.213.347,14	**6,00%**
Ιδια κεφάλαια	49.039.135,98		36.858.961,98	

Ο παραπάνω αριθμοδείκτης απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου.

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

	2025		2024	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	780.516,94	**1,26%**	648.423,30	**1,30%**
Συνολο Ενεργητικού	62.139.847,92		49.816.158,01	
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	61.359.330,98	**98,74%**	49.167.734,71	**98,70%**
Συνολο Ενεργητικού	62.139.847,92		49.816.158,01	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφορούντα και μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

	2025		2024	
Ιδια Κεφάλαια	46.363.551,41	**293,88%**	36.858.961,98	**284,47%**
Συνολο Υποχρεώσεων	15.776.296,51		12.957.196,03	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	780.516,94	**50,84%**	648.423,30	**27,47%**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.535.205,72		2.360.054,78	

Οι δείκτες αυτοί δείχνουν τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού, καθώς και την κεφαλαιακή της διάρθρωση.

	2025		2024	
Αριθμοδείκτες Απόδοσης και Αποδοτικότητας				
Καθαρά κέρδη προ φόρων	12.203.841,52	**383,74%**	2.213.347,14	**74,81%**
Έσοδα	3.180.237,76		2.958.470,64	

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει τη συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	2025		2024	
Καθαρά κέρδη προ φόρων	12.203.841,52	**26,32%**	2.213.347,14	**6,00%**
Ιδια κεφάλαια	46.363.551,41		36.858.961,98	

Ο παραπάνω αριθμοδείκτης απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

2. ΔΟΜΗ ΟΜΙΛΟΥ

Θυγατρικές Εταιρείες (άμεση συμμετοχή)
Αύρα Ανώνυμος Εταιρεία Θαλάσσιων-Τουριστικών και Οικοδομικών Επιχειρήσεων

Η «Αύρα Ανώνυμος Εταιρεία Θαλάσσιων-Τουριστικών και Οικοδομικών Επιχειρήσεων» ιδρύθηκε την 20/12/1971 με έδρα στον Πειραιά Αττικής και σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και πλωτών ναυπηγημάτων, καθώς και την ανοικοδόμηση τουριστικών καταλυμάτων.

Το σημερινό μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε € 296.610,78, διαιρούμενο σε 3.778 κοινές μετοχές των € 78,51, και μέτοχοι της εταιρείας είναι η «Σαραντίτης Σιαφλάς Ακινήτων Α.Ε.» με ποσοστό 63,09% και το υπόλοιπο 36,91% κατέχεται από φυσικά πρόσωπα.
Βασικό λειτουργικό νόμισμα της εταιρείας είναι το ευρώ (EUR).

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΤΡΕΧΟΥΣΑΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία έχει ως σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων.

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της χρήσης κατάφερε να κρατήσει σε σταθερά επίπεδα τον τζίρο της. Επίσης προέβη σε εκτίμηση των ακινήτων της, η οποία είχε θετική επίδραση στα αποτελέσματα της. Τέλος, έχει προβεί σε νέες επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία θα εκμεταλλευτεί στο άμεσο μέλλον.

4. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος δεν έχει υποκαταστήματα.

5. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Κίνδυνοι και αβεβαιότητες δε διαφαίνονται μέσα από την λειτουργία του Ομίλου και υφίστανται μόνον λόγω της μεταβλητότητας του διεθνούς οικονομικού περιβάλλοντος. Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται ο Όμιλος είναι οι ακόλουθοι:

Πιστωτικός Κίνδυνος: Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο, λόγω της μη εκτέλεσης των υποχρεώσεων από τους μισθωτές κατά την τρέχουσα χρήση, είναι η καταχωρημένη αξία των στοιχείων αυτών όπως αναφέρεται στη συνημμένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων: Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου.

Κίνδυνος ρευστότητας: Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας του Ομίλου επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την αντιμετώπιση πιθανών αναγκών ρευστότητας.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις σε μη προεξοφλημένες τιμές:

Όμιλος

Ποσά χρήσης 2025	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	2 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	301.229,55	1.125.096,78	-	-	-	1.426.326,33
Δανεισμός	-	81.227,89	88.268,89	4.179.209,35	-	4.348.706,13
Σύνολο	**301.229,55**	**1.206.324,67**	**88.268,89**	**4.179.209,35**	**-**	**5.775.032,46**

Ποσά χρήσης 2024	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	2 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	217.719,79	1.958.307,23	13.794,51	-	-	2.189.821,53
Δανεισμός	-	64.634,25	55.117,20	2.915.856,90	-	3.035.608,35
Σύνολο	**217.719,79**	**2.022.941,48**	**68.911,71**	**2.915.856,90**	**-**	**5.225.429,88**

Εταιρεία

Ποσά χρήσης 2025	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	2 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	247.446,21	1.111.612,25	-	-	-	1.359.058,46
Δανεισμός	-	81.227,89	88.268,89	4.179.209,35	-	4.348.706,13
Σύνολο	**247.446,21**	**1.192.840,14**	**88.268,89**	**4.179.209,35**	**-**	**5.707.764,59**

Ποσά χρήσης 2024	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	2 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	217.719,79	1.958.307,23	13.794,51	-	-	2.189.821,53
Δανεισμός	-	64.634,25	55.117,20	2.915.856,90	-	3.035.608,35
Σύνολο	**217.719,79**	**2.022.941,48**	**68.911,71**	**2.915.856,90**	**-**	**5.225.429,88**

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων δεν είναι τοκοφόρα και διακανονίζονται σε διάστημα έως 180 ημέρες.

Πληθωριστικός κίνδυνος: Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας έως 10 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με πολιτικές και οικονομικές συνθήκες, καθώς και με τις συνθήκες της αγοράς και τις εξελίξεις στην Ελλάδα: Κατά τη διάρκεια του 2025, η ελληνική οικονομία διατήρησε τη θετική αναπτυξιακή της δυναμική, παρουσιάζοντας ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης υψηλότερους από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η οικονομική δραστηριότητα υποστηρίχθηκε κυρίως από την ενίσχυση των επενδύσεων, τη διατήρηση της ιδιωτικής κατανάλωσης, τη συνεχιζόμενη αποκλιμάκωση της ανεργίας και την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων, συμπεριλαμβανομένων των κονδυλίων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Παράλληλα, η διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας, η επίτευξη πρωτογενών πλεονασμάτων και η σταδιακή αποκλιμάκωση του δημόσιου χρέους συνέβαλαν στη διατήρηση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και στη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης της ελληνικής οικονομίας.
Ωστόσο, το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον εξακολούθησε να χαρακτηρίζεται από αυξημένη αβεβαιότητα, κυρίως λόγω των συνεχιζόμενων γεωπολιτικών εντάσεων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, των διακυμάνσεων στις διεθνείς τιμές ενέργειας και της αβεβαιότητας που συνδέεται με τις διεθνείς εμπορικές πολιτικές. Παρά τη σταδιακή αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων και τη χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά τη διάρκεια του 2025, το κόστος χρηματοδότησης και οι συνθήκες ρευστότητας εξακολουθούν να αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για την οικονομική δραστηριότητα και τις επενδυτικές αποφάσεις.
Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε κατά τη διάρκεια του 2025 να παρουσιάζει θετική δυναμική, υποστηριζόμενη από το επενδυτικό ενδιαφέρον και τη ζήτηση για οικιστικά και επαγγελματικά ακίνητα. Ωστόσο, η πορεία της αγοράς διαφοροποιείται ανάλογα με τη γεωγραφική περιοχή, τη χρήση, την ποιότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, ενώ το αυξημένο κόστος κατασκευής, συντήρησης και ενεργειακής αναβάθμισης, καθώς και οι μεταβολές στο κόστος χρηματοδότησης, ενδέχεται να επηρεάσουν τις μελλοντικές αποδόσεις των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
Η δραστηριότητα του Ομίλου, η οποία επικεντρώνεται στη διαχείριση και εκμετάλλευση ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων μέσω της εκμίσθωσής τους, επηρεάζεται από τις γενικότερες οικονομικές συνθήκες, την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων, τη ζήτηση για μισθώσεις και τη χρηματοοικονομική κατάσταση των μισθωτών. Ενδεχόμενη επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα από μισθώματα, τα ποσοστά πληρότητας και την εισπραξιμότητα των απαιτήσεων των εταιρειών του Ομίλου.
Επιπλέον, δεδομένου ότι τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, τυχόν μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς ακινήτων, στα επίπεδα των μισθωμάτων, στα επιτόκια και στις απαιτούμενες αποδόσεις των επενδυτών ενδέχεται να επηρεάσουν τις εύλογες αξίες των ακινήτων και, κατ' επέκταση, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου. Ειδικότερα, ενδεχόμενη αύξηση των απαιτούμενων αποδόσεων ή μείωση των αναμενόμενων μισθωτικών εισροών θα μπορούσε να οδηγήσει σε μείωση των εκτιμώμενων εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων.
Όσον αφορά τις προοπτικές για το 2026, η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης, με βασικούς υποστηρικτικούς παράγοντες τη συνέχιση των επενδύσεων, την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών πόρων και τη διατήρηση της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας. Παράλληλα, οι γεωπολιτικές εξελίξεις, οι πληθωριστικές πιέσεις, η πορεία των επιτοκίων και οι συνθήκες στις διεθνείς αγορές εξακολουθούν να

αποτελούν παράγοντες αβεβαιότητας, οι οποίοι ενδέχεται να επηρεάσουν την οικονομική ανάπτυξη και την εγχώρια αγορά ακινήτων.
Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον και στην ελληνική αγορά ακινήτων, αξιολογώντας τις πιθανές επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα, στις ταμειακές ροές και στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα για τη διαχείριση των σχετικών κινδύνων, με στόχο τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας των εταιρειών του Ομίλου και τον περιορισμό ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων από μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες.

Κίνδυνος κλιματικής αλλαγής: Ο Όμιλος αναγνωρίζει ότι η κλιματική αλλαγή και τα συναφή περιβαλλοντικά ζητήματα αποτελούν παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν το ευρύτερο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον, καθώς και την αγορά ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται. Η σταδιακή ενίσχυση του ευρωπαϊκού και εθνικού κανονιστικού πλαισίου για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων και τη μετάβαση σε μια οικονομία χαμηλών εκπομπών άνθρακα, σε συνδυασμό με την αυξανόμενη συχνότητα και ένταση ακραίων καιρικών φαινομένων, δημιουργούν νέες προκλήσεις για τη διαχείριση και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας.
Οι κυριότεροι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή περιλαμβάνουν την πιθανή αύξηση του ενεργειακού και λειτουργικού κόστους των ακινήτων, την ανάγκη πραγματοποίησης πρόσθετων επενδύσεων για την ενεργειακή αναβάθμιση και τη συμμόρφωση με τις ισχύουσες ή μελλοντικές περιβαλλοντικές απαιτήσεις, καθώς και τις ενδεχόμενες υλικές ζημιές από ακραία καιρικά φαινόμενα, όπως πλημμύρες, πυρκαγιές και παρατεταμένοι καύσωνες. Επιπλέον, οι μεταβαλλόμενες απαιτήσεις της αγοράς ως προς την ενεργειακή απόδοση και τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά των κτιρίων ενδέχεται να επηρεάσουν τη ζήτηση, τις μισθωτικές αποδόσεις και τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.
Δεδομένου ότι τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, οι παράγοντες που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή ενδέχεται να επηρεάσουν τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών τους, στον βαθμό που οι παράγοντες αυτοί λαμβάνονται υπόψη από τους συμμετέχοντες στην αγορά. Ειδικότερα, πιθανές μεταβολές στο κόστος συντήρησης και ενεργειακής αναβάθμισης, στις αναμενόμενες μισθωτικές αποδόσεις και στην εμπορική ελκυστικότητα των ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσουν τις μελλοντικές αποτιμήσεις τους.
Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εξελίξεις του σχετικού κανονιστικού πλαισίου και αξιολογεί, στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής του δραστηριότητας, τις πιθανές επιπτώσεις των περιβαλλοντικών και κλιματικών κινδύνων στα ακίνητα που διαθέτει και εκμεταλλεύεται. Παράλληλα, επιδιώκει την ορθολογική χρήση των ενεργειακών πόρων, την κατάλληλη συντήρηση των ακινήτων και τη συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες περιβαλλοντικές και ενεργειακές απαιτήσεις, με στόχο τον περιορισμό των σχετικών κινδύνων και τη διατήρηση της μακροπρόθεσμης αξίας της ακίνητης περιουσίας.
Η Διοίκηση του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων των εταιρειών του, τα χαρακτηριστικά των επενδυτικών ακινήτων και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, αξιολόγησε τις πιθανές επιπτώσεις των κινδύνων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου. Με βάση την αξιολόγηση αυτή, δεν έχουν εντοπιστεί σημαντικές πρόσθετες χρηματοοικονομικές επιπτώσεις που να απαιτούν αναπροσαρμογή των λογιστικών εκτιμήσεων ή των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, πέραν όσων έχουν ήδη ληφθεί υπόψη κατά την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία.

6. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας και τα υπόλοιπα των λογαριασμών με τα συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται παρακάτω:

Σχέση με την Εταιρεία	Χρήση που έληξε	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Θυγατρική εταιρεία	31.12.2025	-	1.800,00	-	4.722,68
	31.12.2024	-	1.800,00	1.802,12	4.660,00

Ο Όμιλος δεν έχει λοιπά συνδεδεμένα μέρη.

7. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΚΑΙ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2026

Το υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου, παράγει σταθερό εισόδημα και ο Όμιλος αναμένεται να είναι κερδοφόρος το 2026 και να συνεχίσει να δημιουργεί μακροπρόθεσμη αξία για τους μετόχους του.

8. ΒΑΣΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

α) Συνεχής βελτίωση
Κύριος σκοπός μας είναι η συνεχής βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών μας. Ο Όμιλος επιδιώκει την δημιουργία ισχυρών και μακροχρόνιων σχέσεων με τους πελάτες του έχοντας ως στόχο την ικανοποίηση τους όσον αφορά την ποιότητα, την αξιοπιστία και το χρόνο παράδοσης βάση των απαιτούμενων προδιαγραφών.

β) Υγεία και Ασφάλεια
Ο Όμιλος μας δίνει ιδιαίτερη έμφαση στη διαρκή βελτίωση των συστημάτων και των διαδικασιών προστασίας του περιβάλλοντος, της υγείας και της ασφάλειας στον εργασιακό χώρο, μέσω της πλήρους συμμόρφωσης με τις σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας.

γ) Περιβαλλοντικά ζητήματα
Ο Όμιλος, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις του απέναντι στο περιβάλλον όσο και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών του, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

δ) Εργασιακά θέματα
Ο Όμιλος σέβεται την Οικουμενική Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα, τη Διακήρυξη για τις βασικές αρχές και δικαιώματα στην εργασία από τη Διεθνή Οργάνωση Εργασίας καθώς και τη σχετική εθνική και Ευρωπαϊκή νομοθεσία και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- της ίσης μεταχείρισης
- σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- της διαφορετικότητας
- της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους του και
- της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αποτελεί βασικό ζήτημα για τον Όμιλο με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη και την αποτροπή κάθε είδους ρατσιστικής συμπεριφοράς.

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την ύπαρξη ενός άριστου και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος στο οποίο εφαρμόζονται οι πολιτικές μη-διακρίσεων και ίσες ευκαιρίες ανεξαρτήτως φύλου, ηλικίας, εθνικότητας και θρησκείας. Τα εργασιακά δικαιώματα των εργαζομένων είναι σεβαστά.

Πειραιάς, 02 Οκτωβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**
Σιαφλάς Χαράλαμπος	**Ιωάννης Σαραντίτης**

Ελ. Βενιζέλου 59, 176 71 Καλλιθέα
T 210 95 75 304 - **F** 210 95 75 306
e-mail: info@ca-audit.com
web site: www.ca-audit.com

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» δ.τ. "CONSAR"

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.** και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

1. Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2021. Ομοίως, οι φορολογικές υποχρεώσεις των εταιρειών που ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 έως και 2025. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων δεν έχουν καταστεί οριστικά. Ο Όμιλος δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

2. Η Εταιρεία κατά την προηγούμενη χρήση δεν συνέταξε ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αν και είχε τον έλεγχο θυγατρικών εταιρειών και ως εκ τούτου είχε την υποχρέωση να τις συντάξει σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις». Οι συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν την ενοποίηση των θυγατρικών κατά τη χρήση που έληξε την 31/12/2025, χωρίς αντίστοιχη αναμόρφωση των συγκριτικών κονδυλίων.

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

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνουν την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, και σε οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες οι οποίες είτε απαιτούνται από ειδικές διατάξεις του νόμου είτε η Εταιρεία ενσωμάτωσε προαιρετικά, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία **ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Οκτωβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αικατερίνη Σουβατζή

Α.Μ. ΣΟΕΛ 52461

C&A Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΙΚΕ

Ελ. Βενιζέλου 59, 176 71 Καλλιθέα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 177

ΕΤΗΣΙΕΣ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»

για την οικονομική χρήση

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου		1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου	
		2025	2024	2025	2024
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	4	3.381.069,26	2.958.470,64	3.180.237,76	2.958.470,64
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9	10.033.389,77	-	9.861.802,96	-
Λοιπά έσοδα εκμετάλευσης		215.599,82	100.980,16	215.599,82	100.980,16
Σύνολο εσόδων		**13.630.058,85**	**3.059.450,80**	**13.257.640,54**	**3.059.450,80**
Γενικά λειτουργικά έξοδα	5	(842.198,78)	(617.297,54)	(734.998,22)	(617.297,54)
Αποσβέσεις	6	(17.756,41)	(15.280,74)	(17.570,80)	(15.280,74)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(140.863,92)	(13.327,58)	(140.859,54)	(13.327,58)
Κέρδη από συμφέρουσα αγορά	10	1.070.192,29	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(161.054,56)	(200.197,80)	(160.370,46)	(200.197,80)
Κέρδη προ φόρων		**13.538.377,47**	**2.213.347,14**	**12.203.841,52**	**2.213.347,14**
Φόρος εισοδήματος	7	(2.770.642,05)	(502.017,32)	(2.699.252,11)	(502.017,32)
Καθαρά κέρδη μετά από φόρους (Α)		**10.767.735,42**	**1.711.329,82**	**9.504.589,41**	**1.711.329,82**
Κατανέμονται στους Μετόχους της Εταιρείας		**10.696.516,20**	**1.711.329,82**	**9.504.589,41**	**1.711.329,82**
Δικαιώματα μειοψηφίας		**71.219,22**	**-**	**-**	**-**
Κατανέμονται στους Μετόχους της Εταιρείας		**10.696.516,20**	**1.711.329,82**	**9.504.589,41**	**1.711.329,82**
Δικαιώματα μειοψηφίας		**71.219,22**	**-**	**-**	**-**
Κέρδη ανά μετοχή (βασικά και απομειωμένα)		**5,13**	**0,82**	**4,53**	**0,82**
Μέσος Σταθμικός Αριθμός Μετοχών (βασικός και απομειωμένος)		**2.097.521**	**2.097.521**	**2.097.521**	**2.097.521**
Κέρδη προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων (EBIT)		**13.699.432,03**	**2.413.544,94**	**12.364.211,98**	**2.413.544,94**
Κέρδη προ φόρων χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA)		**13.717.188,44**	**2.428.825,68**	**12.381.782,78**	**2.428.825,68**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
		2025	2024	2025	2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	**8**	1.438.257,20	286.588,25	1.386.487,56	286.588,25
Επενδύσεις σε ακίνητα	**9**	63.038.237,58	47.007.623,56	58.605.430,96	47.007.623,56
Ασώματα πάγια στοιχεία		1.130,90	1.322,90	1.130,90	1.322,90
Συμμετοχές σε θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες	**10**	-	1.850.000,00	1.344.081,56	1.850.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		24.827,94	22.200,00	22.200,00	22.200,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**64.502.453,62**	**49.167.734,71**	**61.359.330,98**	**49.167.734,71**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές απαιτήσεις	**11**	428.635,29	225.574,01	313.999,45	225.574,01
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	**12**	372.160,89	97.384,91	257.653,83	97.384,91
Χρηματικά διαθέσιμα	**13**	249.175,27	325.464,38	208.863,66	325.464,38
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**1.049.971,45**	**648.423,30**	**780.516,94**	**648.423,30**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**65.552.425,07**	**49.816.158,01**	**62.139.847,92**	**49.816.158,01**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ιδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	**14**	2.097.521,00	2.097.521,00	2.097.521,00	2.097.521,00
Λοιπά αποθεματικά	**15**	24.219.962,66	23.123.137,48	23.133.988,32	23.123.137,48
Κέρδη εις νέον		21.237.994,54	11.638.303,50	21.132.042,09	11.638.303,50
Ίδια Κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		**47.555.478,20**	**36.858.961,98**	**46.363.551,41**	**36.858.961,98**
Δικαιώματα Μειοψηφίας	**17**	**1.483.657,78**	**-**	**-**	**-**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**49.039.135,98**	**36.858.961,98**	**46.363.551,41**	**36.858.961,98**
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	**20**	4.000.000,00	2.697.611,00	4.000.000,00	2.697.611,00
Επιχορηγήσεις	**18**	379.791,83	390.642,67	379.791,83	390.642,67
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**7**	10.185.992,03	7.154.708,36	9.516.267,32	7.154.708,36
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**19**	345.031,64	354.179,22	345.031,64	354.179,22
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**14.910.815,50**	**10.597.141,25**	**14.241.090,79**	**10.597.141,25**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	**21**	204.954,44	103.057,31	198.838,19	103.057,31
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι		176.147,27	170.233,25	176.147,27	170.233,25
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**22**	1.221.371,88	2.086.764,22	1.160.220,26	2.086.764,22
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**1.602.473,59**	**2.360.054,78**	**1.535.205,72**	**2.360.054,78**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**65.552.425,07**	**49.816.158,01**	**62.139.847,92**	**49.816.158,01**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

ΟΜΙΛΟΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικά αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	Κέρδη εις νέον	Σύνολο	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης 1 Ιανουαρίου 2024	**2.097.521,00**	**1.499.173,67**	**1.491.421,75**	**20.121.691,22**	**9.937.824,53**	**35.147.632,17**	**-**	**35.147.632,17**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	1.711.329,82	1.711.329,82	-	1.711.329,82
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	10.850,84	-	(10.850,84)	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης 31 Δεκεμβρίου 2024	**2.097.521,00**	**1.499.173,67**	**1.502.272,59**	**20.121.691,22**	**11.638.303,51**	**36.858.961,99**	**-**	**36.858.961,99**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης 1 Ιανουαρίου 2025	**2.097.521,00**	**1.499.173,67**	**1.502.272,59**	**20.121.691,22**	**11.638.303,51**	**36.858.961,99**	**-**	**36.858.961,99**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	10.696.516,20	10.696.516,20	71.219,22	10.767.735,42
Από εξαγορά θυγατρικής			1.085.974,34		(1.085.974,34)	-	1.708.421,26	1.708.421,26
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	(295.982,70)	(295.982,70)
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	10.850,84	-	(10.850,84)	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης 31 Δεκεμβρίου 2025	**2.097.521,00**	**1.499.173,67**	**2.599.097,77**	**20.121.691,22**	**21.237.994,53**	**47.555.478,19**	**1.483.657,78**	**49.039.135,97**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποθεματικά αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης 1 Ιανουαρίου 2024	**2.097.521,00**	**1.499.173,67**	**1.491.421,75**	**20.121.691,22**	**9.937.824,53**	**35.147.632,17**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	1.711.329,82	1.711.329,82
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	10.850,84	-	(10.850,84)	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης 31 Δεκεμβρίου 2024	**2.097.521,00**	**1.499.173,67**	**1.502.272,59**	**20.121.691,22**	**11.638.303,51**	**36.858.961,99**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης 1 Ιανουαρίου 2025	**2.097.521,00**	**1.499.173,67**	**1.502.272,59**	**20.121.691,22**	**11.638.303,51**	**36.858.961,99**
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	-	9.504.589,41	9.504.589,41
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	10.850,84	-	(10.850,84)	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης 31 Δεκεμβρίου 2025	**2.097.521,00**	**1.499.173,67**	**1.513.123,43**	**20.121.691,22**	**21.132.042,08**	**46.363.551,40**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ΕΜΜΕΣΗ ΜΕΘΟΔΟΣ) ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου		1 Ιανουαρίου - 31 Δεκεμβρίου	
		2025	2024	2025	2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		13.538.377,47	2.213.347,14	12.203.841,52	2.213.347,14
Προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις	6	17.756,41	15.280,74	17.570,80	15.280,74
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	18	(10.850,84)	(10.850,84)	(10.850,84)	(10.850,84)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		161.054,56	200.197,80	160.370,46	200.197,80
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	9	(10.033.389,77)	-	(9.861.802,96)	-
Κέρδη από συμφέρουσα αγορά	10	(1.070.192,29)	-	-	-
Λειτουργικό κέρδος προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**2.602.755,54**	**2.417.974,84**	**2.509.128,98**	**2.417.974,84**
(Αύξηση)/Μείωση:					
Εμπορικές απαιτήσεις		(143.546,14)	(29.918,82)	(88.425,44)	(29.918,82)
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις		(147.378,86)	50.035,15	(127.285,77)	50.035,15
Αύξηση/(Μείωση):					
Προμηθευτές		106.619,81	(101.380,66)	95.780,88	(101.380,66)
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		(485.820,13)	23.814,13	(537.062,05)	23.814,13
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		(9.147,58)	(27.589,08)	(9.147,58)	(27.589,08)
Τόκοι πληρωθέντες		(176.866,56)	(213.321,87)	(176.182,46)	(213.321,87)
Φόροι πληρωθέντες		(446.166,92)	(328.707,00)	(336.043,17)	(328.707,00)
Ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**1.300.449,16**	**1.790.906,69**	**1.330.763,39**	**1.790.906,69**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες					
(Εξαγορά εταιρείας) / Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής		(295.982,70)	(410.000,00)	505.918,44	(410.000,00)
Αγορές ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων		(2.852.782,55)	(278.737,35)	(2.853.282,55)	(278.737,35)
Ταμειακές εκροές για επενδυτικές δραστηριότητες		**(3.148.765,25)**	**(688.737,35)**	**(2.347.364,11)**	**(688.737,35)**
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες					
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου		(400.000,00)	(871.101,00)	(400.000,00)	(871.101,00)
Εισπράξεις δανείων	20	1.300.000,00	-	1.300.000,00	-
Αποπληρωμή δανείων		-	(300.000,00)	-	(300.000,00)
Ταμειακές εισροές/(εκροές) από/(για) χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		**900.000,00**	**(1.171.101,00)**	**900.000,00**	**(1.171.101,00)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) χρηματικών διαθεσίμων		**(948.316,09)**	**(68.931,66)**	**(116.600,72)**	**(68.931,66)**
Χρηματικά διαθέσιμα στην αρχή της χρήσης	13	**325.464,38**	**394.396,04**	**325.464,38**	**394.396,04**
Χρηματικά διαθέσιμα θυγατρικής στην αρχή της χρήσης		**872.026,98**	**394.396,04**	**-**	**394.396,04**
Χρηματικά διαθέσιμα στο τέλος της χρήσης	13	**249.175,27**	**325.464,38**	**208.863,66**	**325.464,38**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Σαραντίτης Σιαφλάς Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρεία (εφεξής καλούμενη «Εταιρεία ή CONSAR») ιδρύθηκε στον Πειραιά το 2019 και είναι μια εκ των πέντε επωφελούμενων εταιρειών που προέκυψαν από την διάσπαση της εταιρείας «Ελληνικές Αποθήκες Σαραντίτης ΑΕ», η οποία ήταν μια πρωτοπόρος εταιρεία που δραστηριοποιούνταν στον κλάδο των logistics. Ήταν η πρώτη ιδιωτική εταιρεία που ξεκίνησε τη διαχείριση τελωνειακών αποθηκών πριν από περίπου 20 χρόνια και κατείχε μια από τις ηγετικές θέσεις στον κλάδο 3rd Party logistics, προσφέροντας προηγμένες υπηρεσίες ξηρού αλλά και ψυχρού φορτίου.

Η έδρα της Εταιρείας είναι ο νομός Αττικής, καθώς η έδρα της βρίσκεται επί της Ακτής Μιαούλη, στον Πειραιά. Η διάρκεια της Εταιρείας σύμφωνα με το Καταστατικό της ορίζεται αόριστη.

Η Εταιρεία εκτός των κεντρικών γραφείων στον Πειραιά, διατηρεί εγκαταστάσεις και στις περιοχές της Μάνδρας, της Σίνδου και της Θήβας.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η αγορά, πώληση, εκμίσθωση και γενικότερα η εκμετάλλευση αποθηκών, βιομηχανοστασίων και γενικότερα ακινήτων που προορίζονται για επαγγελματική ή βιομηχανική χρήση.

Η Εταιρεία σε προηγούμενες χρήσεις προέβη στην εξαγορά ποσοστού 63,09% της εταιρείας «Αύρα Ανώνυμος Εταιρεία Θαλάσσιων-Τουριστικών και Οικοδομικών Επιχειρήσεων», η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο της εκμετάλλευσης ακινήτων και πλωτών ναυπηγημάτων, καθώς και ανοικοδόμησης τουριστικών καταλυμάτων. Η εταιρεία αυτή ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας και του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται στα 3 άτομα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ο αντίστοιχος αριθμός του προσωπικού ήταν 3 άτομα.

2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1 Βάση παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025 που καλύπτουν την ετήσια περίοδο από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των Διερμηνειών τους που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (IFRIC) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2025. Ο Όμιλος εφαρμόζει όλα τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ), τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες τους που έχουν εφαρμογή στις εργασίες του. Οι σχετικές λογιστικές πολιτικές, περίληψη των οποίων παρουσιάζεται παρακάτω στη Σημείωση 2.8, έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις παρουσιαζόμενες περιόδους.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2019 έπειτα από την κοινή διάσπαση της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ Α.Ε. με την ταυτόχρονη σύσταση πέντε νέων ανωνύμων εταιρειών, στις οποίες μεταβιβάστηκε το σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων και υποχρεώσεων.

Συνέχιση δραστηριότητας

Η διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους που διασφαλίζουν την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους ως "Βιώσιμη Οικονομική Μονάδα" (Going Concern) στο προβλέψιμο μέλλον. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας εξαρτάται από το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον στο οποίο δραστηριοποιούνται. Οι παράγοντες που επηρεάζουν ιδιαίτερα την απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι η ενεργειακή μετάβαση και η επίπτωση στις τιμές φυσικού αερίου, πετρελαίου και ηλεκτρισμού, τα οποία αποτελούν καθοριστικό παράγοντα της κερδοφορίας, καθώς και των λειτουργικών εξόδων.

Κίνδυνο στην οικονομική ανάκαμψη μπορεί να προκαλέσει η πιθανή αύξηση του πληθωρισμού, οι νομισματικές πολιτικές που εφαρμόζουν οι κεντρικές τράπεζες που επηρεάζουν τις εκτιμήσεις των επιτοκίων και των ισοτιμιών, η παράταση των προβλημάτων της παγκόσμιας προσφοράς και η ενεργειακή κρίση η οποία και έχει ενταθεί μετά τον πόλεμο μεταξύ Ιράν-ΗΠΑ-Ισραήλ.

Ως προς την οικονομική τους θέση, ο Όμιλος και η Εταιρεία, παρά την υφιστάμενη οικονομική κρίση, κατά την ημερομηνία αναφοράς των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αλλά και σήμερα, διατηρούν ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια, κερδοφορία και ρευστότητα και συνεχίζουν να είναι απόλυτα συνεπείς έναντι των υποχρεώσεων τους προς χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, προμηθευτές, δημόσιο, ασφαλιστικούς οργανισμούς και λοιπούς πιστωτές.

Λαμβάνοντας υπόψη την παραπάνω αξιολόγηση της, η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν υπάρχουν ουσιαστικές αβεβαιότητες που μπορεί να προκαλέσουν σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη λειτουργική τους δραστηριότατα. Η Διοίκηση κρίνει ότι κατά την ημερομηνία έγκρισης των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν τη λειτουργική τους δραστηριότητα στο εγγύς μέλλον, δηλαδή τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.2. Βάση επιμέτρησης

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση των χρηματοοικονομικών στοιχείων, μέρος των οποίων επιμετράται στην εύλογη αξία.

2.3 Νόμισμα παρουσίασης

Το νόμισμα παρουσίασης είναι το Ευρώ (νόμισμα της χώρας της έδρας της Εταιρείας) και όλα τα ποσά παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.4 Συγκρισιμότητα

Τα συγκριτικά μεγέθη των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31/12/2024 δεν έχουν αναμορφωθεί.

2.5 Χρήση εκτιμήσεων

Η προετοιμασία των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, απαιτεί τη χρήση κρίσιμων λογιστικών εκτιμήσεων. Κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης επηρεάζουν το ποσό στο οποίο αποτιμώνται ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και υποχρεώσεις, το ποσό που αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της χρήσης για ορισμένα έσοδα και έξοδα, καθώς και τις παρουσιαζόμενες εκτιμήσεις για τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις.
Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και σύμφωνα με την ιστορική εμπειρία και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για την έκβαση μελλοντικών γεγονότων που θεωρούνται λογικά κάτω από τις υφιστάμενες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αφορούν στο μέλλον και ως συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα είναι πιθανό να διαφοροποιούνται από τους λογιστικούς υπολογισμούς. Επίσης απαιτείται η κρίση της Διοίκησης στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών που έχουν υιοθετηθεί. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι εξαιρετικά πολύπλοκοι ή οι τομείς όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις λογιστικές καταστάσεις, αναφέρονται κατωτέρω στη Σημείωση 2.7.

2.6 Έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 2 Οκτωβρίου 2026 και υπόκεινται στην οριστική έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, είναι δε διαθέσιμες στο επενδυτικό κοινό στα γραφεία της Εταιρείας και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.

2.7 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) απαιτεί από τη Διοίκηση τον σχηματισμό κρίσεων, εκτιμήσεων και υποθέσεων οι οποίες επηρεάζουν τα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις, τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα έσοδα και έξοδα κατά τις παρουσιαζόμενες περιόδους. Συγκεκριμένα, ποσά που περιλαμβάνονται ή επηρεάζουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις εκτιμώνται, απαιτώντας τον σχηματισμό υποθέσεων σχετικά

με αξίες ή συνθήκες, οι οποίες δεν είναι δυνατόν να είναι γνωστές με βεβαιότητα κατά την περίοδο σύνταξης των χρηματοοικονομικών
καταστάσεων και ως εκ τούτου τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτά τα οποία έχουν εκτιμηθεί. Μία λογιστική εκτίμηση θεωρείται σημαντική όταν είναι σημαντική για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα του Ομίλου και απαιτεί τις πιο δύσκολες, υποκειμενικές ή περίπλοκες κρίσεις της Διοίκησης. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων και των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θεωρούνται λογικά στις συγκεκριμένες συνθήκες, ενώ επαναξιολογούνται συνεχώς βάσει όλων των διαθέσιμων πληροφοριών.

Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, τους επόμενους 12 μήνες έχουν ως κάτωθι:

(i) Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος: Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάσει το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση, πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους και αναγνώριση μελλοντικών φορολογικών ωφελειών. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος ενδέχεται να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά τα οποία έχουν καταχωρηθεί στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

(ii) Ωφέλιμες ζωές αποσβέσιμων στοιχείων του ενεργητικού: Ο Όμιλος, για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, εξετάζει σε κάθε περίοδο αναφοράς την ωφέλιμη ζωή και την υπολειμματική αξία των ενσώματων και άυλων στοιχείων του ενεργητικού με γνώμονα τις τεχνολογικές, θεσμικές και οικονομικές εξελίξεις, καθώς και την εμπειρία από την εκμετάλλευσή τους. Την 31/12/2025 η Διοίκηση εκτιμά ότι οι ωφέλιμες ζωές αντιπροσωπεύουν την αναμενόμενη χρησιμότητα των στοιχείων του ενεργητικού.

(iii) Απομείωση ενσώματων και επενδυτικών παγίων στοιχείων: Τα ενσώματα πάγια στοιχεία ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Για τον υπολογισμό της αξίας χρήσης η Διοίκηση εκτιμά τις μελλοντικές ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή την μονάδα ταμειακής ροής και να επιλέξει τον κατάλληλο συντελεστή προεξόφλησης για να υπολογίσει την παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών.

(iv) Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες από απαιτήσεις από πελάτες: Η Διοίκηση του Ομίλου προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις (Σημείωση 11) σε συνάρτηση της πιστωτικής της πολιτικής και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας του Ομίλου, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται. Αναφορικά με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές εμπορικών απαιτήσεων, ο Όμιλος υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων του. Ο υπολογισμός αυτός βασίζεται στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος. Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, επικαιροποιούνται τα ιστορικά ποσοστά που χρησιμοποιούνται και αναλύονται οι εκτιμήσεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ύψος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις αλλαγές των συνθηκών και των προβλέψεων της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Επιπλέον η εμπειρία του παρελθόντος αλλά και οι προβλέψεις που γίνονται για το μέλλον ενδέχεται να μην οδηγήσουν σε συμπεράσματα ενδεικτικά του πραγματικού ύψους αθέτησης υποχρεώσεων πελατών στο μέλλον.

(v) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις & Προβλέψεις: Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων και απαιτήσεων, απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μην συμβούν καθώς και των πιθανών συνεπειών που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στην δραστηριότητα του Ομίλου. Ο καθορισμός των ενδεχόμενων υποχρεώσεων και απαιτήσεων είναι μια πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με μελλοντικά γεγονότα, νόμους, κανονισμούς κτλ. Μεταβολές στις κρίσεις ή στις διερμηνείες είναι πιθανό να οδηγήσουν σε μια αύξηση ή μια μείωση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων του Ομίλου στο μέλλον. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται

διαθέσιμες, η Διοίκηση του Ομίλου επανεξετάζει τα γεγονότα βάσει των οποίων μπορεί να οδηγηθεί και σε αναθεώρηση των εκτιμήσεών της (Σημείωση 24). Αναφορικά με τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις, η Διοίκηση αξιολογεί την έκβαση των υποθέσεων, λαμβάνοντας υπόψιν τη διαθέσιμη πληροφόρηση της νομικής υπηρεσίας και, εάν υπάρχει πιθανότητα αρνητικής έκβασης τότε προβαίνει στο σχηματισμό των απαραίτητων προβλέψεων. Οι προβλέψεις, όπου απαιτούνται, υπολογίζονται με βάση την παρούσα αξία των εκτιμήσεων της Διοίκησης για τη δαπάνη που θα χρειαστεί για την διευθέτηση των αναμενόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η παρούσα αξία βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που απαιτεί την άσκηση κρίσης.

(vi) Επιμέτρηση εύλογης αξίας: Η Διοίκηση χρησιμοποιεί τεχνικές αποτίμησης προκειμένου να προσδιορίσει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων (όταν δεν υπάρχουν τιμές ενεργού αγοράς) και των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού. Η διαδικασία αυτή περιλαμβάνει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αναφορικά με το τίμημα που θα κατέβαλλαν οι συμμετέχοντες στην αγορά για την απόκτηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών μέσων. Η Διοίκηση βασίζει τις παραδοχές της σε παρατηρήσιμα δεδομένα, ωστόσο αυτό δεν είναι πάντοτε εφικτό. Στις περιπτώσεις αυτές, η Διοίκηση χρησιμοποιεί την καλύτερη διαθέσιμη πληροφόρηση για τις εκτιμήσεις της, βασιζόμενη στην προγενέστερη εμπειρία της συνεκτιμώντας τις διαθέσιμες πληροφορίες. Οι εκτιμώμενες εύλογες αξίες μπορεί να διαφέρουν από τις πραγματικές αξίες που θα πραγματοποιούνταν στα πλαίσια μία συνήθους συναλλαγής κατά την ημερομηνία αναφοράς των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων (περαιτέρω πληροφορίες στη Σημείωση 25).
Αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, η Εταιρεία χρησιμοποιεί ανεξάρτητο εκτιμητή ο οποίος προβαίνει στην εκτίμηση της εύλογης αξίας βασιζόμενος σε τεχνικές αποδεκτές από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα.

(vii) Διάρκεια μίσθωσης: Κατά τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης, η Διοίκηση εξετάζει όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις που δημιουργούν ένα οικονομικό κίνητρο για να ασκήσει μια επιλογή επέκτασης ή να μην ασκήσει μια επιλογή τερματισμού. Οι δυνατότητες επέκτασης (ή η δυνατότητα συνέχισης της μίσθωσης μετά τη συμβατική της λήξη) περιλαμβάνονται στη μίσθωση, μόνο όταν είναι εύλογα βέβαιο ότι η μίσθωση θα παραταθεί (ή ότι δε θα τερματιστεί). Οι σημαντικότεροι παράγοντες είναι κατά κανόνα οι ακόλουθοι: Εάν υπάρχουν σημαντικές κυρώσεις για να τερματιστεί μια μίσθωση (ή να μην επεκταθεί), η Εταιρεία είναι συνήθως εύλογα βέβαιο ότι θα επεκτείνει (ή ότι δεν θα τερματίσει) τη μίσθωση. Εάν οι βελτιώσεις μίσθωσης ακινήτων αναμένεται να έχουν σημαντική υπολειπόμενη αξία, η Εταιρεία είναι αρκετά εύλογο να επεκτείνει (ή να μην τερματίσει) τη μίσθωση. Διαφορετικά, ο Όμιλος εξετάζει άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των ιστορικών χρόνων μίσθωσης και του κόστους και της διακοπής που απαιτούνται για την αντικατάσταση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Οι περισσότερες δυνατότητες επέκτασης σε μισθώσεις γραφείων και οχημάτων δεν έχουν συμπεριληφθεί στην υποχρέωση μίσθωσης, επειδή ο Όμιλος θα μπορούσε να αντικαταστήσει τα περιουσιακά στοιχεία χωρίς σημαντικό κόστος ή διακοπή λειτουργίας. Η περίοδος μίσθωσης επανεκτιμάται όταν μια επιλογή ασκείται (ή δεν ασκείται) ή η Εταιρεία καθίσταται υποχρεωμένη να την ασκήσει (ή να μην την ασκήσει). Η εκτίμηση της εύλογης βεβαιότητας αναθεωρείται μόνο εάν επέλθει ένα σημαντικό συμβάν ή μια σημαντική μεταβολή των συνθηκών, που θα επηρεάσουν την εκτίμηση αυτή και βρίσκεται υπό τον έλεγχο του μισθωτή.

(viii) Εκτιμήσεις κατά τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης των ΜΔΤΡ: Η Εταιρεία διενεργεί σχετικό έλεγχο απομείωσης της αξίας των επενδύσεων σε θυγατρικές και συγγενείς όποτε υπάρχει ένδειξη για απομείωση, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 36. Εφόσον διαπιστωθεί ότι συντρέχουν λόγοι απομείωσης, απαιτείται ο υπολογισμός της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειωμένης κατά το κόστος πώλησης της κάθε Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών (ΜΔΤΡ). Τα ανακτήσιμα ποσά των ΜΔΤΡ καθορίζονται για σκοπούς ελέγχου απομείωσης, με βάση τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης, ο οποίος απαιτεί εκτιμήσεις. Για τον υπολογισμό της αξίας λόγω χρήσης, οι εκτιμώμενες ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με τη χρήση ενός συντελεστή προεξόφλησης, ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος, καθώς και τους κινδύνους που συνδέονται με τη συγκεκριμένη ΜΔΤΡ. Οι βασικές παραδοχές

που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των διαφορετικών ΜΔΤΡ, αναφέρονται στη Σημείωση 10 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

(xi) Εκτιμήσεις κατά την επιμέτρηση εύλογων αξιών σε συνενώσεις επιχειρήσεων: Ο Όμιλος λογιστικοποιεί τις συνενώσεις επιχειρήσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, επιμετρώντας τα αποκτώμενα περιουσιακά στοιχεία και τις αναλαμβανόμενες υποχρεώσεις στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία απόκτησης. Η επιμέτρηση αυτή απαιτεί τη χρήση σημαντικών εκτιμήσεων και παραδοχών, ιδίως όταν δεν υπάρχουν διαθέσιμες παρατηρήσιμες τιμές αγοράς. Οι εκτιμήσεις αυτές αφορούν κυρίως την αποτίμηση άυλων περιουσιακών στοιχείων, την εκτίμηση ενδεχόμενων υποχρεώσεων, καθώς και τον προσδιορισμό μελλοντικών ταμειακών ροών και κατάλληλων συντελεστών προεξόφλησης. Η υπεραξία που προκύπτει από την εξαγορά προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος εξαγοράς και της καθαρής εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων στοιχείων που αποκτώνται και επηρεάζεται άμεσα από τις ανωτέρω εκτιμήσεις. Τυχόν μεταβολές στις παραδοχές αυτές ενδέχεται να επηρεάσουν τα αναγνωρισμένα ποσά. Οι προσωρινές αξίες δύνανται να αναπροσαρμοστούν εντός της περιόδου επιμέτρησης, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3. Η υπεραξία υπόκειται σε ετήσιο έλεγχο απομείωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, καθώς και όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης. Ο έλεγχος βασίζεται στον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των Μονάδων Δημιουργίας Ταμειακών Ροών (ΜΔΤΡ) στις οποίες έχει κατανεμηθεί η υπεραξία. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας, συνήθως βάσει της αξίας λόγω χρήσης, απαιτεί σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές, ιδίως ως προς τις μελλοντικές ταμειακές ροές, τους ρυθμούς ανάπτυξης και τους συντελεστές προεξόφλησης. Τυχόν μεταβολές στις βασικές παραδοχές ενδέχεται να επηρεάσουν ουσιωδώς τα αποτελέσματα του ελέγχου απομείωσης.

2.8 Βασικές λογιστικές αρχές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι οι ακόλουθες:

1. Βάση ενοποίησης

Οι κύριες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά τη προετοιμασία των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

Οι συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. και των θυγατρικών της κατά την 31/12/2025. Η ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών συμπίπτει με αυτή της μητρικής εταιρείας.

Οι ενδοομιλικές συναλλαγές και υπόλοιπα έχουν απαλειφθεί στις συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Όπου απαιτήθηκε, οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών έχουν τροποποιηθεί έτσι ώστε να διασφαλιστεί η συνέπεια με τις λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο σε αυτές και παύουν να ενοποιούνται κατά την ημερομηνία παύσης του ελέγχου αυτού.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές είναι το μέρος των ιδίων κεφαλαίων μίας θυγατρικής που δεν αναλογούν, άμεσα ή έμμεσα, στην μητρική επιχείρηση.

Οι ζημίες που αφορούν στις μη ελέγχουσες συμμετοχές (μειοψηφία) μίας θυγατρικής, μπορεί να ξεπερνούν τα δικαιώματα των μη ελεγχουσών συμμετοχών στα ίδια κεφάλαια της θυγατρικής. Τα κέρδη ή οι ζημίες και κάθε συστατικό στοιχείο των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, λογίζεται τόσο στους ιδιοκτήτες της μητρικής όσο και στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα ότι οι μη ελέγχουσες συμμετοχές θα παρουσιάζουν έλλειμμα.

Οι συνημμένες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.. και της θυγατρικής της ΑΥΡΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ που ενοποιείται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Στη Σημείωση 1 παρατίθεται πλήρης λίστα των ενοποιούμενων θυγατρικών μαζί με τα σχετικά ποσοστά του Ομίλου.

(α) Θυγατρικές
Οι θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες η μητρική Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να ασκεί έλεγχο επί των εργασιών τους, είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω άλλων θυγατρικών εταιρειών και ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση). Η Εταιρεία αποκτά και ασκεί έλεγχο κυρίως μέσω της κατοχής της πλειοψηφίας των δικαιωμάτων ψήφου των θυγατρικών επιχειρήσεων. Προκειμένου να στοιχειοθετηθεί ο έλεγχος εξετάζονται οι κάτωθι συνθήκες, όπως αυτές ορίζονται στο ΔΠΧΑ 10:

i. Η μητρική Εταιρεία έχει εξουσία επί του επενδυόμενου, αφού έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τις συναφείς δραστηριότητες (λειτουργικές και χρηματοδοτικές). Αυτό επιτυγχάνεται μέσω του διορισμού της πλειοψηφίας των μελών του Διοικητικού της Συμβουλίου και των διοικητικών στελεχών της θυγατρικής από τη Διοίκηση της μητρικής.
ii. Η μητρική Εταιρεία κατέχει δικαιώματα με μεταβλητές αποδόσεις από την συμμετοχή στην θυγατρική. Οι λοιπές μη ελεγχόμενες συμμετοχές παρουσιάζουν πολύ μεγάλη διασπορά και ως εκ τούτου δεν μπορούν να επηρεάσουν ουσιωδώς την λήψη αποφάσεων.
iii. Η μητρική Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί την εξουσία επί της θυγατρικής προκείμενου να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεών της. Αυτό είναι απόρροια της δυνατότητας που έχει στην λήψη αποφάσεων επί θεμάτων της θυγατρικής μέσω ελέγχου των οργάνων λήψης των αποφάσεων (Διοικητικού Συμβουλίου και διευθυντικών στελεχών).

Μεταβολές ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε θυγατρικές
Όταν πραγματοποιούνται μεταβολές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε μία θυγατρική, τότε εξετάζεται εάν οι μεταβολές αυτές έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια του ελέγχου στη θυγατρική ή όχι.

i. Όταν οι μεταβολές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα δεν έχουν ως αποτέλεσμα την απώλεια ελέγχου, τότε λογίζονται ως συναλλαγές ιδίων κεφαλαίων (δηλαδή ως συναλλαγές με ιδιοκτήτες υπό την ιδιότητά τους ως ιδιοκτήτες). Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι λογιστικές αξίες των ελεγχουσών και μη ελεγχουσών συμμετοχών προσαρμόζονται, έτσι ώστε να αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στις σχετικές συμμετοχές τους στη θυγατρική. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του ποσού με το οποίο οι μη ελέγχουσες συμμετοχές προσαρμόζονται και της εύλογης αξίας του ανταλλάγματος που καταβλήθηκε ή ελήφθη, αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.
ii. Σε διαφορετική περίπτωση, δηλαδή όταν οι μεταβολές ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων οδηγούν σε απώλεια ελέγχου, τότε η μητρική λογιστικοποιεί τις απαραίτητες εγγραφές πώλησης και αναγνωρίζει το αποτέλεσμα από την πώληση (αποαναγνώριση των στοιχείων του ενεργητικού, της υπεραξίας και των υποχρεώσεων της θυγατρικής κατά την ημερομηνία απώλειας του ελέγχου, αποαναγνώριση της λογιστικής αξίας των μη ελεγχουσών συμμετοχών, προσδιορισμός του αποτελέσματος από την πώληση).
iii. Κατά τον προσδιορισμό του αποτελέσματος από την πώληση, κάθε ποσό που αναγνωρίστηκε προηγουμένως στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναφορικά με την εταιρεία αυτή, λογιστικοποιείται με την ίδια μέθοδο που θα εφάρμοζε ο Όμιλος στη περίπτωση που θα εκποιούσε απευθείας τα στοιχεία του ενεργητικού της ή τις υποχρεώσεις της. Το γεγονός αυτό σημαίνει ότι τα ποσά που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομούνται στα αποτελέσματα της χρήσης. Με την απώλεια ελέγχου μίας θυγατρικής, τυχόν επένδυση που διακρατείται στην πρώην θυγατρική, αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9.

Συμμετοχές σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις
Οι συμμετοχές της μητρικής εταιρείας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος απομείωσης διενεργείται με βάση τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 36.

(β) Συγγενείς επιχειρήσεις
Πρόκειται περί επιχειρήσεων στις οποίες ο Όμιλος ασκεί ουσιώδη επιρροή, ωστόσο δεν ασκεί έλεγχο. Οι συμμετοχές του Ομίλου σε συγγενείς επιχειρήσεις απεικονίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τον Όμιλο συνιστούν ότι το κατεχόμενο ποσοστό μεταξύ 20% και 50% δικαιωμάτων ψήφου μίας εταιρείας υποδηλώνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επενδυόμενη οικονομική οντότητα, εκτός αν μπορεί να αποδειχθεί ξεκάθαρα ότι δεν ισχύει κάτι τέτοιο. Οι επενδύσεις σε συγγενείς

επιχειρήσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και κατόπιν ενοποιούνται με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης πλέον των μεταβολών στο ποσοστό του Ομίλου στα Ίδια κεφάλαια μετά την αρχική ημερομηνία κτήσης, μείον τυχόν προβλέψεις για απομείωση της αξίας των συμμετοχών αυτών.

Η ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος περιλαμβάνει την αναλογία του Ομίλου στα συνολικά έσοδα των συγγενών επιχειρήσεων. Εάν η συμμετοχή του Ομίλου στις ζημίες μιας συγγενούς ξεπεράσει την αξία της συμμετοχής, τότε ο Όμιλος διακόπτει την αναγνώριση περαιτέρω ζημιών, εκτός και αν έχει καλύψει υποχρεώσεις ή έχει ενεργήσει πληρωμές εκ μέρους της συγγενούς επιχείρησης και εν γένει εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα. Εάν μεταγενέστερα η συγγενής επιχείρηση παρουσιάσει κέρδη, η επενδύτρια αρχίζει να αναγνωρίζει εκ νέου το μερίδιό της επί των κερδών, μόνον εφόσον το μερίδιό της επί των κερδών εξισωθεί με το μερίδιο των ζημιών που δεν είχε αναγνωρίσει.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συγγενών επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συγγενείς επιχειρήσεις. Μη πραγματοποιημένες ζημίες απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος στοιχείου του ενεργητικού.

Οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιούν οι συγγενείς δεν είναι διαφορετικές από αυτές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος, ενώ η ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των συγγενών επιχειρήσεων, συμπίπτει με αυτή της μητρικής.

Συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις
Οι συμμετοχές της μητρικής εταιρείας στις ενοποιούμενες συγγενείς της αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος απομείωσης διενεργείται με βάση τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 36.

2. Μετατροπή ξένων νομισμάτων

Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης
Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου αλλά και της μητρικής Εταιρείας.

Συναλλαγές και υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα
Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τη χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Τα νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και οι υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας του Ομίλου κατά την ημερομηνία αναφοράς της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, χρησιμοποιώντας την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία αυτή. Κέρδη και ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Για συναλλαγές που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολών σε ξένο νόμισμα, η ημερομηνία της συναλλαγής για σκοπούς καθορισμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης της μη χρηματικής προκαταβολής ή του αναβαλλόμενου εσόδου.

Τα μη νομισματικά στοιχεία και υποχρεώσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου χρησιμοποιώντας την ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία προσδιορισμού της εύλογης αξίας τους. Οι συναλλαγματικές διαφορές από τα μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς, καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Τα κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγές σε ξένα νομίσματα αλλά και από την αποτίμηση τέλους χρήσης νομισματικών στοιχείων σε ξένα νομίσματα που πληρούν τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης ταμειακών ροών, απεικονίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και σωρευτικά στα ίδια κεφάλαια.

3. Αναγνώριση εσόδων

Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων
Αφορά σε έσοδα από συμβάσεις με πελάτες και προκύπτουν από δεσμεύσεις εκτέλεσης που εκπληρώνονται με την πάροδο του χρόνου. Τα έσοδα από ενοίκια (λειτουργικές μισθώσεις) αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο σύμφωνα με τους όρους του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Έσοδα από τόκους
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται αναλογικά με βάση το χρόνο και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλούμενων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο όπου η έκπτωση κατανέμεται σαν έσοδο από τόκους.

Έσοδα από μερίσματα
Τα μερίσματα λογίζονται όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα είσπραξης από τους μετόχους με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

4. Υπεραξία

Η υπεραξία που προκύπτει κατά την απόκτηση μιας θυγατρικής αντιπροσωπεύει την υπερβάλλουσα αξία του κόστους κτήσης πάνω από τη συμμετοχή του Ομίλου στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των ενδεχόμενων υποχρεώσεων της θυγατρικής ή της από κοινού ελεγχόμενης οικονομικής μονάδος κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Η υπεραξία αρχικά αναγνωρίζεται ως ένα περιουσιακό στοιχείο στο κόστος και μεταγενέστερα επιμετράται στο κόστος μειωμένο με οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης. Σε ετήσια βάση, τα μεμονωμένα ποσά του λογαριασμού υπεραξίας υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης υπολογίζοντας το ανακτήσιμο ποσό με βάση τον ορισμό του ΔΛΠ 36. Πιο συγκεκριμένα το ανακτήσιμο ποσό είναι το υψηλότερο ποσό μεταξύ της εύλογης αξίας μείον τα κόστη πώλησης και της αξίας μέσω χρήσης της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών. Για να εκτιμηθεί το ανακτήσιμο ποσό κάθε μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών, χρησιμοποιείται το υψηλότερο ποσό μεταξύ της αξίας μέσω χρήσης της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών και των εύλογων αξιών. Η εύλογη αξία επιμετράται χρησιμοποιώντας τη συγκριτική μέθοδο της αγοράς (market approach), ενώ με τη μέθοδο της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών υιοθετείται η μέθοδος εισοδήματος (income approach). Στη μέθοδο εισοδήματος, οι εκτιμώμενες ελεύθερες ταμειακές ροές όπως αυτές προκύπτουν από τα εγκεκριμένα επιχειρηματικά πλάνα των μονάδων, διάρκειας πέντε ετών εκτός και εάν μπορούν να προβλεφθούν για μεγαλύτερο διάστημα με ακρίβεια, προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το εκτιμώμενο σταθμισμένο μέσο κόστος κεφαλαίου. Οι ελεύθερες ταμειακές ροές των οποίων η διάρκεια εκτείνεται πέραν της περιόδου του αναλυτικού επιχειρηματικού πλάνου της κάθε μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών, προεξοφλούνται με τη χρήση ενός σταθερού μακροπροθέσμου επιτοκίου δανεισμού. Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τους υπολογισμούς της αξίας μέσω χρήσης είναι ότι οι αγορές θα αναπτυχθούν σύμφωνα με τις διαθέσιμες στο κοινό πληροφορίες, οι μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών θα διατηρήσουν τα τρέχοντα μερίδια τους στις αγορές, τα μικτά περιθώρια θα διατηρηθούν στα τρέχοντα επίπεδα και οι γενικές τους δαπάνες θα αυξηθούν σύμφωνα με τα αναμενόμενα επίπεδα πληθωρισμού. Οι παραπάνω προβλέψεις προϋποθέτουν επίσης ότι η κάθε μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών θα προβεί στις απαραίτητες δαπάνες ώστε να διατηρηθούν τα επίπεδα λειτουργίας στη τρέχουσα κατάσταση. Για σκοπούς ανάλυσης ευαισθησίας των παραπάνω παραδοχών, οι δείκτες ανάπτυξης καθώς και οι συντελεστές προεξόφλησης προσαρμόζονται εντός ρεαλιστικών επιπέδων. Για τον σκοπό του ελέγχου απομείωσης, η υπεραξία κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών του Ομίλου, που προσδοκάται να επωφεληθεί από τις συνέργειες της συνένωσης. Μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών στις οποίες έχει κατανεμηθεί υπεραξία εξετάζονται για απομείωση ετησίως ή περισσότερο συχνά όταν υπάρχει μία ένδειξη ότι η μονάδα μπορεί να είναι απομειωμένη. Εάν το ανακτήσιμο ποσό της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία της μονάδας, η ζημιά απομείωσης κατανέμεται πρώτα για να μειώσει τη λογιστική αξία κάθε υπεραξίας που έχει κατανεμηθεί στη μονάδα και κατόπιν στα άλλα περιουσιακά στοιχεία της μονάδας αναλογικά με βάση τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της μονάδος. Μια αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης για υπεραξία δεν αναστρέφεται σε μια μεταγενέστερη περίοδο. Κατά την πώληση θυγατρικής το ποσό της υπεραξίας περιλαμβάνεται στον προσδιορισμό του κέρδους ή της ζημιάς που προκύπτει από την πώληση.

5. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια περιλαμβάνουν κυρίως οικόπεδα, κτίρια, μηχανολογικό εξοπλισμό, μεταφορικά μέσα και έπιπλα και εξαρτήματα. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσες δαπάνες για την απόκτηση των περιουσιακών στοιχείων. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Σημαντικές βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος των αντίστοιχων παγίων εφόσον αυτές προσαυξάνουν την ωφέλιμη ζωή, αυξάνουν την ικανότητα παραγωγής ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα των αντίστοιχων παγίων. Τα στοιχεία των παγίων διαγράφονται κατά την πώλησή ή την απόσυρσή τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους.

Τα ακίνητα υπό κατασκευή που προορίζονται για την παραγωγή, την ενοικίαση, για διοικητικούς ή άλλους σκοπούς ακόμη και μη προκαθορισμένους, παρουσιάζονται στο κόστος τους μειωμένα με τα ποσά που αναγνωρίζονται ως ζημία από απομείωση της αξίας τους. Το κόστος περιλαμβάνει αμοιβές επαγγελματιών και για τις ακινητοποιήσεις που ικανοποιούν τα απαραίτητα κριτήρια το κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές που ακολουθεί η Εταιρεία. Η απόσβεση των στοιχείων αυτών, όπως και των άλλων ακινητοποιήσεων, αρχίζει όταν τα περιουσιακά αυτά στοιχεία είναι έτοιμα για την προτιθέμενη χρήση τους.

Οι αποσβέσεις λογίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να μειώνουν το κόστος ή την αξία αποτίμησης των παγίων περιουσιακών στοιχείων, εκτός από την γη και τις ακινητοποιήσεις υπό κατασκευή, κατά την διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων, χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο:

Κατηγορία Παγίου	Ωφέλιμη Ζωή (έτη)
Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων	66
Μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμός	7 - 10
Μεταφορικά μέσα	5 - 7
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3 - 12

Ο Όμιλος αποσβένει 100% πάγια με αξία μικρότερη των € 1.500. Οι εκτιμώμενες ωφέλιμες ζωές των παγίων και οι υπολειμματικές τους αξίες επαναξιολογούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα, ώστε τυχόν αλλαγές στις εκτιμήσεις να εφαρμοσθούν σε επόμενες χρήσεις. Όταν η αναπόσβεστη αξία ενός ενσώματου παγίου είναι μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη αξία, τότε η αξία του παγίου αναπροσαρμόζεται στο ύψος του ανακτήσιμου ποσού, με τη διαφορά (απομείωση) να καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Το κόστος και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις των παγίων που αποσύρονται ή πωλούνται αφαιρείται από τους σχετικούς λογαριασμούς κατά το χρόνο της πώλησης ή απόσυρσης τους και τυχόν κέρδη ή ζημιές, που καθορίζονται κατόπιν σύγκρισης των εσόδων από την πώληση με τη λογιστική αξία, περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, σαν μέρος των λοιπών εσόδων/(εξόδων).

Οι τόκοι που προέρχονται από δάνεια που συνάφθηκαν ειδικά ή γενικά για τη χρηματοδότηση της κατασκευής ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, κεφαλαιοποιούνται στη χρήση στην οποία προκύπτουν, κατά την διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου των ενσώματων παγίων, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης.

6. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Με την εξαίρεση της υπεραξίας και των ασωμάτων παγίων στοιχείων με απεριόριστη διάρκεια ζωής, τα οποία ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών μακροπρόθεσμων στοιχείων του ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσης του καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσης του καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως. Όταν η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων και ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους, τότε το επιπλέον ποσό αφορά ζημία απομείωσης και καταχωρείται απευθείας ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Αντίστοιχα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο κόστος κτήσης ή με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Για τους σκοπούς του ελέγχου απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσης. Εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από την διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία ενός στοιχείου του ενεργητικού ή μιας Μονάδας Δημιουργίας Ταμειακών Ροών υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό τους, το οποίο είναι το υψηλότερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα κόστη πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης.

Αντιλογισμός ζημίας απομείωσης της αξίας περιουσιακών στοιχείων που λογίστηκε σε προηγούμενα έτη, γίνεται μόνο όταν υπάρχουν ικανές ενδείξεις ότι οι εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της ανακτήσιμης αξίας έχουν αλλάξει. Στις περιπτώσεις αυτές ο ανωτέρω αντιλογισμός αναγνωρίζεται ως έσοδο.

7. Επενδυτικά ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα που περιλαμβάνουν γη και κτίρια (γραφεία), κατέχονται από τον Όμιλο για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και δε χρησιμοποιούνται από αυτόν.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται όταν κρίνεται αναγκαίο από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Εκτιμητών Ακινήτων του ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροές) που θα ήταν αναμενόμενη, για κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων παγίων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν οι λογιστικές αξίες των επενδυτικών ακινήτων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσης.

8. Χρηματοοικονομικά μέσα

I. Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό ενεργητικού ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου, όταν ο Όμιλος καθίσταται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

II. Αρχική επιμέτρηση

Ο Όμιλος επιμετρά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και τις υποχρεώσεις κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία πλέον/μείον τα κόστη συναλλαγής που συνδέονται με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού ή την έκδοση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, αντίστοιχα (άλλα από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις στην ΕΑΜΚΑ). Ο Όμιλος αναγνωρίζει αρχικά τις εμπορικές απαιτήσεις όπου δεν περιλαμβάνεται σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στη τιμή συναλλαγής τους.

III. Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

1. Εμπορικές απαιτήσεις και χρεωστικοί τίτλοι

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά ενεργητικού που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9, επιμετρούνται μετά την αρχική τους αναγνώριση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία. Η βάση για την επιμέτρησή τους εξαρτάται τόσο από το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών του στοιχείων ενεργητικού, όσο από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Η αξιολόγηση του Ομίλου σχετικά με το επιχειρηματικό του μοντέλο καθορίζεται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, ο οποίος να αντανακλά πως ομάδες χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που διακρατούνται μέσα στο ίδιο χαρτοφυλάκιο διαχειρίζονται μαζί για να επιτευχθεί ο επιχειρηματικός στόχος του Ομίλου, αντί κάθε μέσο χωριστά. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δημιουργούν ταμειακές ροές, που αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων, ταξινομούνται λαμβάνοντας υπόψη το επιχειρηματικό μοντέλο διακράτησης αυτών των μέσων. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού τα οποία διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την κατοχή τους μέχρι την λήξη και την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος. Εάν στο επιχειρηματικό μοντέλο υπάρχει πρόθεση κατοχής των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού ώστε να εισπράττονται οι συμβατικές ταμειακές ροές, αλλά αναμένεται η πώληση τους όταν είναι απαραίτητο (π.χ. ώστε να εκπληρωθεί μια ειδική ανάγκη ρευστότητας), τότε αυτά τα μέσα επιμετρούνται στην ΕΑΜΛΣΕ. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που διακρατούνται εντός επιχειρηματικού μοντέλου διαφορετικού από τα ανωτέρω, επιμετρούνται στην ΕΑΜΚΑ.

Ο Όμιλος έχει ένα επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, το οποίο αντανακλά τον τρόπο που ο Όμιλος τα διαχειρίζεται προκειμένου να παράγει ταμειακές ροές. Συγκεκριμένα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου διακρατούνται εντός ενός επιχειρηματικού μοντέλου στόχος του οποίου είναι η διακράτηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών. Σύμφωνα με αυτό τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου διακρατούνται μέχρι τη λήξη τους και εισπράττονται οι συμβατικές ταμειακές ροές τους.

Ο Όμιλος για την διενέργεια της αξιολόγησης του αν οι ταμειακές ροές θα πραγματοποιηθούν εισπράττοντας τις αντίστοιχες πληρωμές κατά την διάρκεια της ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, εξετάζει την συχνότητα, την αξία και το χρόνο των πωλήσεων των προηγούμενων περιόδων, τον λόγο αυτών των πωλήσεων και τις προσδοκίες του Ομίλου αναφορικά με μελλοντικές πωλήσεις.

Εκτός από τα ανωτέρω, ο Όμιλος εξετάζει όλες τις σχετικές πληροφορίες για να αξιολογήσει το επιχειρηματικό μοντέλο, εξαιρουμένων των σεναρίων που δεν αναμένει ο Όμιλος να συμβούν, όπως το "χειρότερο σενάριο" ή το "ακραίο σενάριο". Κατά την εκτέλεση αυτής της άσκησης, ο Όμιλος εξετάζει όλες τις διαθέσιμες και σχετικές πληροφορίες, όπως μεταξύ άλλων πως επιμετράται η απόδοση των περιουσιακών στοιχείων και πως γίνεται η διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, ο Όμιλος καθορίζει εάν αποτελεί μέρος του υπάρχοντος επιχειρηματικού μοντέλου ή εάν αντιπροσωπεύει ένα νέο επιχειρηματικό μοντέλο.

Ο Όμιλος επαναξιολογεί το επιχειρηματικό μοντέλο σε κάθε περίοδο αναφοράς ώστε να προσδιορίσει εάν το επιχειρηματικό μοντέλο άλλαξε σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο αναφοράς. Για τις τρέχουσες περιόδους αναφοράς της τρέχουσας χρήσης, ο Όμιλος δεν εντόπισε κάποια αλλαγή στο επιχειρηματικό του μοντέλο.

2. Μετοχές

Τα χρηματοοικονομικά μέσα που ανταποκρίνονται στον ορισμό των μετοχών, όπως προβλέπεται από το ΔΛΠ 32, επιμετρούνται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης στην ΕΑΜΚΑ. Ο Όμιλος μπορεί να επιλέξει αμετάκλητα να παρουσιάζει στα λοιπά συνολικά έσοδα τις μεταβολές της εύλογης αξίας των μετοχών, με την προϋπόθεση ότι οι μετοχές δεν διακρατούνται για διαπραγμάτευση. Ο Όμιλος κάνει την ανωτέρω αμετάκλητη επιλογή μεμονωμένα για κάθε περιουσιακό στοιχείο που πληροί τον ορισμό της μετοχής κατά το ΔΛΠ 32.

3. Αναταξινομήσεις

Εάν το επιχειρηματικό μοντέλο, υπό το οποίο ο Όμιλος διακρατά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά του στοιχεία, αλλάξει εξαιτίας εξωτερικών ή εσωτερικών αλλαγών οι οποίες θεωρούνται σημαντικές για την δραστηριότητα του Ομίλου και είναι ευαπόδεικτες επέρχεται αναταξινόμηση όλων των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που έχουν επηρεαστεί. Η αναταξινόμηση εφαρμόζεται μελλοντικά της ημερομηνίας αναταξινόμησης η οποία είναι η πρώτη μέρα της πρώτης τριμηνιαίας περιόδου αναφοράς μετά την αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου. Οι αναταξινομήσεις αναμένονται να είναι πολύ σπάνιες. Οι επενδύσεις σε μετοχές για τις οποίες ο Όμιλος έχει επιλέξει αμετάκλητα τον προσδιορισμό σε ΕΑΜΛΣΕ και κάθε χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο το οποίο έχει προσδιοριστεί στην ΕΑΜΚΑ κατά την αρχική αναγνώριση, δεν μπορούν να αναταξινομηθούν, καθώς ο προσδιορισμός τους κατά την αρχική αναγνώριση είναι αμετάκλητος. Κατά την διάρκεια της τρέχουσας χρήσης, δεν έγιναν αναταξινομήσεις καθώς δεν υπήρχε αλλαγή του επιχειρηματικού μοντέλου υπό του οποίου ο Όμιλος διακρατά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού.

IV. Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατατάσσονται είτε ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στην ΕΑΜΚΑ είτε ως λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (ήτοι στο αποσβεσμένο κόστος). Η Εταιρεία δεν έχει κατατάξει καμία από τις χρηματοοικονομικές του υποχρεώσεις στην ΕΑΜΚΑ.

Ο Όμιλος επιμετρά τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, όπως τα ομολογιακά δάνεια, τα έντοκα τραπεζικά δάνεια και τις υπεραναλήψεις στο αποσβεσμένο κόστος (ήτοι Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις). Τα κόστη χρηματοδότησης, συμπεριλαμβανομένων επαυξήσεων καταβλητέων κατά τον διακανονισμό ή εξοφλήσεων και άμεσων κοστών έκδοσης, αντιμετωπίζονται λογιστικά σε δεδουλευμένη βάση στο λογαριασμό αποτελεσμάτων χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, και προστίθενται στην λογιστική αξία του μέσου στον βαθμό που δεν διακανονίζονται στο έτος στο οποίο δημιουργούνται.

V. Επιμέτρηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Ο Όμιλος επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας των απαιτήσεων από πελάτες ως εκτίμηση της παρούσας αξίας των υστερήσεων ταμειακών ροών κατά την διάρκεια ζωής των απαιτήσεων από πελάτες. Ως υστέρηση ταμειακών ροών νοείται η διαφορά μεταξύ των ταμειακών ροών που οφείλονται στον Όμιλο όπως προβλέπεται συμβατικά σύμφωνα και των ταμειακών ροών που ο Όμιλος αναμένει να εισπράξει.

Ο Όμιλος υιοθέτησε την απλοποιημένη προσέγγιση όσον αφορά την εκτίμηση των ΑΠΖ για τις απαιτήσεις από πελάτες. Ο Όμιλος σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας των απαιτήσεων από πελάτες

σε ποσό που ισούται με τις πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Συνεπώς, όλες οι απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου κατατάσσονται στις δυο ακόλουθες κατηγορίες:

Στάδιο 2: Επιμέτρηση των ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής - χωρίς πιστωτική απομείωση. Εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού έχει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, αλλά δεν έχει ακόμη απομειωθεί, κατατάσσεται στο Στάδιο 2 και επιμετράται στις ΑΠΖ της συνολικής ζωής, που ορίζεται ως αναμενόμενη πιστωτική ζημία που οφείλεται σε όλα τα πιθανά πιστωτικά γεγονότα κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του. Στάδιο 3: Επιμέτρηση των ΑΠΖ για την συνολική ζωή των στοιχείων – με πιστωτική απομείωση. Εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ορίζεται ως πιστωτικά απομειωμένο, μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και επιμετράται στις ΑΠΖ για την συνολική ζωή του. Αντικειμενικό τεκμήριο για ένα πιστωτικά απομειωμένο χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού αποτελεί η καθυστέρηση άνω των 90 ημερών, καθώς και άλλες πληροφορίες σχετικά με σημαντικές οικονομικές δυσκολίες του χρεώστη.
Τα ακόλουθα είναι τα βασικά δεδομένα που εισάγονται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου, όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ΑΠΖ του Ομίλου:

- Άνοιγμα σε Αθέτηση ("EAD"): αντιπροσωπεύει το ποσό του ανοίγματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Πιθανότητα Αθέτησης ("PD"): Η πιθανότητα αθέτησης είναι μια εκτίμηση της πιθανότητας εντός του συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα. Ο Όμιλος υπολογίζει τις Πιθανότητες Αθέτησης, χρησιμοποιώντας ιστορικά στοιχεία, τις παραδοχές και τις μελλοντικές εκτιμήσεις.
- Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης ("LGD"): αντιπροσωπεύει την εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία αθέτησης. Η Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών του μέσου που οφείλονται και των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου που αναμένεται να εισπραχθούν. Ο προσδιορισμός της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης εξετάζει επίσης και την επίδραση της ανάκτησης των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εξασφαλίσεις που διακρατά ο Όμιλος.

Ο Όμιλος δεν κατέχει εξασφαλίσεις ως μέσα μετρίασης του πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με τις απαιτήσεις από πελάτες.

Την 31.12.2025 ο Όμιλος δεν κατείχε κάποια απαίτηση από πελάτες για την οποία να μην έχει αναγνωριστεί ΑΠΖ, λόγω της επίδρασης οποιασδήποτε αντίστοιχης εξασφάλισης.

Στο επίκεντρο της επιμέτρησης της ΑΠΖ είναι ο ορισμός της αθέτησης. Ο Όμιλος θεωρεί γεγονός αθέτησης όταν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση για περισσότερες από 90 ημέρες ή δεν είναι πιθανό να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του στον Όμιλο λόγω οικονομικών δυσκολιών.

Ο Όμιλος επιμετρά τα ΑΠΖ σε συλλογική βάση για χαρτοφυλάκια απαιτήσεων από πελάτες με παρόμοια πιστωτικά χαρακτηριστικά. Ειδικότερα, ο Όμιλος εκτιμά τις ΑΠΖ ομαδοποιώντας τις απαιτήσεις βάσει των κοινών χαρακτηριστικών κινδύνου και των ημερών καθυστέρησης.

Επιπλέον, ο Όμιλος αξιολογεί τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες που σχετίζονται με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη πληροφορίες που αφορούν το μέλλον. Οι πληροφορίες που αφορούν το μέλλον ενσωματώνονται στο μοντέλο των ΑΠΖ μέσω της εξέτασης διάφορων εσωτερικών και εξωτερικών πηγών της πραγματικής οικονομικής πληροφορίας και των οικονομικών προβλέψεων.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τη σχετιζόμενη πρόβλεψη ζημίας σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

VI. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων
Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο εάν υπάρχει το παρόν νομικό δικαίωμα να συμψηφίσει τα αναγνωρισμένα ποσά και προτίθεται να τα εκκαθαρίσει σε καθαρή βάση ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

VII. Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων
Ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού όταν και μόνο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή όταν μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού και επί της ουσίας μεταβιβάζονται ουσιωδώς όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που σχετίζονται με το συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού.

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αποαναγνωρίζεται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, εξοφλείται – δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

9. Χρηματικά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και 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.

Ο Όμιλος θεωρεί τις προθεσμιακές καταθέσεις και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις με αρχική λήξη μικρότερη των τριών μηνών ως χρηματικά διαθέσιμα, καθώς και προθεσμιακές καταθέσεις με λήξη πέραν των τριών μηνών για τις οποίες έχει το δικαίωμα πρόωρης ρευστοποίησης χωρίς απώλεια κεφαλαίου. Για τη σύνταξη της κατάστασης ταμειακών ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες, καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

10. Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία των εισπρακτέων ποσών μειωμένη με τα σχετικά άμεσα έξοδα σύναψης, όπου αυτά είναι σημαντικά. Μετά την αρχική αναγνώριση, αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού λήξεως. Κέρδη και ζημίες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις αποαναγνωρίζονται ή απομειώνονται και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης. Τα δάνεια διαγράφονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν η υποχρέωση που είχε προκύψει από το συμβόλαιο ακυρώνεται, εκπνέει ή δεν υφίσταται. Η διαφορά μεταξύ του υπολοίπου του δανείου το οποίο διαγράφηκε ή μεταβιβάστηκε σε κάποιον άλλο, και του ποσού που πληρώθηκε, συμπεριλαμβανομένων και μη χρηματικών στοιχείων που μεταβιβάστηκαν ή υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης. Τα δάνεια χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το οριστικό δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε περιπτώσεις όπου γίνεται επαναδιαπραγμάτευση των υπαρχόντων δανείων του Ομίλου, αυτή θα μπορούσε να οδηγήσει σε τροποποίηση ή ανταλλαγή δανείων με τους δανειστές που θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί με διάφορους τρόπους. Εάν η τροποποίηση ή η ανταλλαγή των δανείων αντιπροσωπεύει μια διευθέτηση του αρχικού χρέους, ή απλώς μια επαναδιαπραγμάτευση του χρέους αυτού, καθορίζει το λογιστικό χειρισμό που πρέπει να εφαρμόζεται από τον οφειλέτη. Όταν οι όροι των υφιστάμενων δανείων είναι ουσιαστικά διαφορετικοί από τους όρους των τροποποιημένων ή ανταλλασσόμενων δανείων, μια τέτοια τροποποίηση ή ανταλλαγή αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση του αρχικού δανεισμού και η διαφορά που προκύπτει αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης. Ο Όμιλος θεωρεί ότι οι όροι είναι σημαντικά διαφορετικοί είτε όταν η προεξοφλημένη παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, βάσει των νέων όρων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν εξόδων ή αμοιβών που προκύπτουν χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των υπολειπόμενων ταμειακών ροών του αρχικού δανεισμού είτε όταν υπάρχει μια σημαντική αλλαγή στους όρους λαμβάνοντας υπόψη ποιοτικά κριτήρια. Τα ποιοτικά κριτήρια μπορεί να περιλαμβάνουν:

- το νόμισμα στο οποίο εκφράζεται ο δανεισμός
- το επιτόκιο (π.χ. από σταθερό σε κυμαινόμενο)
- αλλαγές σε περιοριστικούς όρους ενός συμβολαίου (covenants).

11. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με το αποσβεσμένο κόστος όπου και χρησιμοποιείται η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις δεν είναι τοκοφόροι λογαριασμοί και συνήθως διακανονίζονται με βάση τις συμφωνηθείσες πιστώσεις.

12. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις/απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και μπορεί να πραγματοποιηθεί

μία αξιόπιστη εκτίμηση του ποσού της υποχρέωσης. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για διευθέτηση της υποχρέωσης. Όταν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, ποσό της πρόβλεψης αποτελεί η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένονται να απαιτηθούν προκειμένου να τακτοποιηθεί η υποχρέωση.

Αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα απαιτηθεί μία εκροή πόρων προκειμένου να διακανονιστεί μια υποχρέωση για την οποία έχει ήδη σχηματισθεί πρόβλεψη, τότε αυτή αναστρέφεται.

Σε περιπτώσεις όπου η εκροή οικονομικών πόρων ως αποτέλεσμα παρουσών δεσμεύσεων θεωρείται μη πιθανή, ή το ποσό της πρόβλεψης δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, δεν αναγνωρίζεται καμία υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκροών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Πιθανές εισροές από οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία που δεν πληρούν ακόμη τα κριτήρια ενός περιουσιακού στοιχείου θεωρούνται ενδεχόμενες απαιτήσεις και γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

13. Φόροι εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους, τους αναβαλλόμενους φόρους και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων.

Τρέχουσα φορολογία εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της κάθε εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος

Αναβαλλόμενοι φόροι είναι οι φόροι ή οι φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά βάρη ή οφέλη που προκύπτουν στην χρήση αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές χρήσεις. 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 στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή υποχρέωσης σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης (liability method) σε όλες τις προσωρινές διαφορές κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις εκτιμώνται σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνονται στο βαθμό που δε θεωρείται πιθανόν ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων μέρος ή το σύνολο των απαιτήσεων από αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές:

• Εκτός εάν η υποχρέωση για αναβαλλόμενους φόρους εισοδήματος προκύπτει από την απόσβεση της υπεραξίας ή την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε μία συναλλαγή η οποία δεν είναι συνένωση εταιρειών και κατά την στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.

• Εκτός της περίπτωσης όπου η απαίτηση για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος που σχετίζεται με τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού σε μια συναλλαγή που δεν αποτελεί συνένωση εταιρειών και τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό κέρδος ούτε το φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, χρήση.

Ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με στοιχεία τα οποία έχουν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναγνωρίζεται, επίσης, στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

14. Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται προς τους μετόχους της Εταιρείας, αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ως υποχρέωση κατά την περίοδο εκείνη στην οποία η πρόταση διανομής της Διοίκησης εγκρίνεται από την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επίσης, κατά την ίδια χρονική στιγμή απεικονίζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις η επίδραση της εγκριθείσας από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων διάθεσης των αποτελεσμάτων και ο τυχόν σχηματισμός αποθεματικών.

Τα ενδιάμεσα μερίσματα τα οποία έχουν προταθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνωρίζονται στις υποχρεώσεις κατά το χρόνο πρότασής τους.

15. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές της Εταιρείας. Το τίμημα που καταβάλλεται πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στον λογαριασμό «υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια.

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία αγοράσει μέρος του μετοχικού της κεφαλαίου (ίδιες μετοχές), το ποσό που καταβλήθηκε συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε δαπάνης, καθαρό από φόρους, εμφανίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, μέχρι ακύρωσης ή πώλησης των μετοχών. Ο αριθμός των ιδίων μετοχών που κατέχονται από την Εταιρεία δεν μειώνει τον αριθμό των μετοχών που βρίσκονται σε κυκλοφορία, ωστόσο επηρεάζει τον αριθμό των μετοχών που περιλαμβάνονται στον υπολογισμό των κερδών ανά μετοχή. Οι ίδιες μετοχές που κατέχονται από την Εταιρεία δεν ενσωματώνουν δικαίωμα είσπραξης μερίσματος. Κατά την 31/12/2025 ο Όμιλος δεν είχε στην κατοχή του ίδιες μετοχές.

Επαναγορές μετοχών της εταιρείας (ίδιες μετοχές) αναγνωρίζονται στο κόστος και παρουσιάζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων. Κατά την αγορά, πώληση, έκδοση ή ακύρωση ίδιων μετοχών δεν αναγνωρίζεται κέρδος ή ζημιά στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τυχόν διαφορές που προκύπτουν ανάμεσα στη λογιστική αξία και το τίμημα σε περίπτωση επανέκδοσης αναγνωρίζονται στα ίδια κεφάλαια.

16. Αποθεματικά

Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με τον Ελληνικό εμπορικό νόμο, οι εταιρείες πρέπει να μεταφέρουν κατ' ελάχιστο 5% των ετήσιων καθαρών κερδών τους σε τακτικό αποθεματικό, μέχρις ότου αυτό το αποθεματικό να γίνει ίσο με το 1/3 του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Αποθεματικά αναπτυξιακών νόμων και λοιπά αφορολόγητα αποθεματικά

Αυτά τα αποθεματικά αφορούν κέρδη που δεν έχουν φορολογηθεί με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον φορολογικό πλαίσιο στην Ελλάδα και περιλαμβάνουν αποθεματικά τα οποία προέρχονται από φορολογημένα κέρδη και αφορούν ίδια συμμετοχή σε αναπτυξιακούς νόμους. Τα αποθεματικά αυτά θα είναι φορολογητέα με βάση το φορολογικό συντελεστή που θα ισχύει κατά το χρόνο της διανομής τους στους μετόχους ή μετατροπής τους σε μετοχικό κεφάλαιο, κάτω από συγκεκριμένες συνθήκες.

Αποθεματικά αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία
Τα αποθεματικά αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία προέκυψαν κατά την αλλαγή του λογιστικού μοντέλου αναπροσαρμογής με την μεταφορά των ενσώματων παγίων σε επενδυτικά ακίνητα. Κάθε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του ενσώματου παγίου και της εύλογης αξίας ως επενδυτικό αγαθό αντιμετωπίζεται ως αναπροσαρμογή με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 40 και μεταφέρεται απευθείας στα ίδια κεφάλια ως «αποθεματικό αναπροσαρμογής».

17. Μισθώσεις

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής
Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Ο Όμιλος δεν έχει συμβάσεις στις οποίες να λειτουργεί ως ενδιάμεσος μισθωτής.

Ο Όμιλος ως μισθωτής
Ο Όμιλος δεν έχει σημαντικές συμβάσεις που να λειτουργεί ως εκμισθωτής, και για το λόγο αυτό έκανε χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης του Δ.Π.Χ.Α. 16 που επιτρέπει το χειρισμό των μισθώσεων υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας και βραχυπρόθεσμων μισθώσεων (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο), ως λειτουργικές μισθώσεις.

18. Κόστος δανεισμού
Το κόστος δανεισμού το οποίο αποδίδεται άμεσα στην αγορά, κατασκευή ή παραγωγή επιλέξιμων στοιχείων του ενεργητικού για τα οποία απαιτείται σημαντική περίοδος μέχρι να είναι έτοιμα για την προτιθέμενη χρήση ή πώλησή τους, προστίθεται στο κόστος κτήσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων μέχρι την χρονική στιγμή που αυτά θα είναι ουσιαστικά έτοιμα για την προτιθέμενη χρήση ή πώλησή τους. Το κόστος δανεισμού στις υπόλοιπες περιπτώσεις επιβαρύνει τα κέρδη ή τις ζημίες της περιόδου στην οποία πραγματοποιείται.

19. Συμμετοχές σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις
Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση) με τη μέθοδο της απόκτησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος σε αυτές και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται. Η εξαγορά θυγατρικής από τον Όμιλο λογιστικοποιείται με βάση τη μέθοδο της απόκτησης. Κατά την ημερομηνία της απόκτησης, η αποκτώσα επιχείρηση αναγνωρίζει την υπεραξία που προκύπτει από τη συναλλαγή της απόκτησης, ως το υπερβάλλον ποσό μεταξύ:

- του αθροίσματος (i) του ανταλλάγματος που μεταβιβάστηκε αποτιμώμενο σε εύλογες αξίες, (ii) του ποσού των τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην αποκτώμενη (αποτιμώμενων είτε στην εύλογη αξία τους είτε στο αναλογικό ποσοστό των μη ελεγχουσών συμμετοχών επί των καθαρών αναγνωρίσιμων στοιχείων του ενεργητικού της αποκτώμενης) και (iii) σε συνένωση επιχειρήσεων που ολοκληρώνεται σε στάδια, της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της απόκτησης των συμμετοχικών δικαιωμάτων που κατείχε η αποκτώσα προηγουμένως στην αποκτώμενη, μείον
- της καθαρής εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της απόκτησης των αποκτηθέντων αναγνωρίσιμων στοιχείων του ενεργητικού και των αναληφθεισών υποχρεώσεων. Η υπεραξία ελέγχεται ετησίως για πιθανή απομείωση και η διαφορά μεταξύ της λογιστικής και της ανακτήσιμης αξίας της αναγνωρίζεται ως ζημία απομείωσης, επιβαρύνοντας τα κέρδη ή τις ζημίες της περιόδου.

Τα κόστη που σχετίζονται με την απόκτηση των επενδύσεων σε θυγατρικές (π.χ. αμοιβές συμβούλων, νομικών, λογιστών, εκτιμητών και άλλες επαγγελματικές και συμβουλευτικές αμοιβές), αναγνωρίζονται ως έξοδα και επιβαρύνουν τα κέρδη ή τις ζημίες της περιόδου στην οποία πραγματοποιούνται.

Σε αντίθετη περίπτωση, που η αποκτώσα επιχείρηση προβεί σε μία απόκτηση συμμετοχικού δικαιώματος στην οποία, κατά την ημερομηνία της απόκτησης, η καθαρή αξία των αποκτηθέντων στοιχείων του ενεργητικού και των αναληφθεισών υποχρεώσεων υπερβαίνει τα ανταλλάγματα που μεταβιβάζονται, τότε
πρόκειται για μία αγορά ευκαιρίας. Αφού διενεργηθούν οι απαραίτητοι επανέλεγχοι, το υπερβάλλον ποσό της παραπάνω διαφοράς αναγνωρίζεται ως κέρδος, στα κέρδη ή στις ζημίες της περιόδου.

3. ΥΙΟΘΕΤΗΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ)

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

3.1 Πρότυπα, Τροποποιήσεις και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την κλειόμενη οικονομική χρήση

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

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πως προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

3.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και νέες ΕΔΔΠΧΑ εφαρμοστέα για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μετά την 1η Ιανουαρίου 2026

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους που ξεκινούν μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» *(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)*

Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μια σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μια οντότητα να προσδιορίσει μια μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μια σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μια οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μια σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, το χρόνο και την αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμιακών ροών

και στην χρηματοοικονομική της επίδοση. Ο Όμιλος δεν αναμένει ότι οι τροποποιήσεις αυτές θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» *(εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)*

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μια οντότητα να θεωρεί ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μια διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)*

Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που

παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις.

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ήμετά την 1 Ιανουαρίου 2027)*

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει χρηματοοικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις» *(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)*

Το πρότυπο επιτρέπει σε μια επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μια θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

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

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

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

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

- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μα παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από

Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.

- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Χρηματοικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.

- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

4. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΕΚΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα έσοδα, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου		1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3.381.069,26	2.958.470,64	3.180.237,76	2.958.470,64
Σύνολο	**3.381.069,26**	**2.958.470,64**	**3.180.237,76**	**2.958.470,64**

Οι μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων από λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Εντός ενός έτους	3.850.432,41	3.480.667,44	3.697.098,06	3.480.667,44
2-5 έτη	4.131.995,44	7.066.383,59	3.895.990,33	7.066.383,59
Σύνολο	**7.982.427,85**	**10.547.051,03**	**7.593.088,39**	**10.547.051,03**

5. ΓΕΝΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα γενικά λειτουργικά έξοδα, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου		1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Κόστος μισθοδοσίας	189.118,10	154.351,24	162.375,11	154.351,24
Αμοιβές τρίτων	27.264,07	52.932,00	25.166,95	52.932,00
Τηλεπικοινωνίες	1.922,71	649,02	1.022,57	649,02
Επισκευές και συντηρήσεις	88.063,03	55.734,39	64.245,01	55.734,39
Ενοίκια	-	6.004,96	1.800,00	6.004,96
Ασφάλιστρα	82.044,65	47.791,06	80.354,97	47.791,06
Παροχές τρίτων	95.614,23	874,16	85.690,59	874,16
Φόροι-Τέλη (εκτός φόρου εισοδήματος)	296.169,91	244.695,62	250.184,26	244.695,62
Έξοδα μεταφορών	13.628,30	13.479,72	13.628,30	13.479,72
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων	46.496,52	35.740,27	46.496,52	35.740,27
Λοιπά έξοδα	1.877,26	5.045,10	4.033,94	5.045,10
Σύνολο	**842.198,78**	**617.297,54**	**734.998,22**	**617.297,54**

6. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

Οι αποσβέσεις, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου		1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Αποσβέσεις κτιρίων	84,75	84,75	84,75	84,75
Αποσβέσεις μηχανημάτων	575,81	575,81	575,81	575,81
Αποσβέσεις μεταφορικών μέσων	8.450,64	8.765,03	8.265,03	8.765,03
Αποσβέσεις επίπλων - λοιπού εξοπλισμού	8.453,21	5.663,15	8.453,21	5.663,15
Σύνολο αποσβέσεων ενσώματων παγίων στοιχείων	**17.564,41**	**15.088,74**	**17.378,80**	**15.088,74**
Αποσβέσεις λογισμικών και λοιπών ασώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	192,00	192,00	192,00	192,00
Σύνολο αποσβέσεων ασώματων παγίων στοιχείων	**192,00**	**192,00**	**192,00**	**192,00**
Σύνολο	**17.756,41**	**15.280,74**	**17.570,80**	**15.280,74**

7. ΦΟΡΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φορολογικός συντελεστής για τις ανώνυμες εταιρείες στην Ελλάδα, σύμφωνα με το άρθρο 120 του Ν. 4799/2021, για το 2025 είναι 22% (2024: 22%).

Ο πραγματικός τελικός φορολογικός συντελεστής διαφέρει από τον ονομαστικό. Στην διαμόρφωση του πραγματικού φορολογικού συντελεστή επιδρούν διάφοροι παράγοντες, σημαντικότεροι των οποίων είναι η μη φορολογική έκπτωση ορισμένων δαπανών, οι διαφορές συντελεστών απόσβεσης που προκύπτουν μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του παγίου και των συντελεστών που ορίζονται από τον Κ.Ν.4172/2013, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν.4710/2020, και η δυνατότητα των εταιρειών να σχηματίζουν αφορολόγητες εκπτώσεις και αφορολόγητα αποθεματικά.

Ο φόρος εισοδήματος, αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου		1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Τρέχων φόρος εισοδήματος	337.693,15	311.262,57	337.693,15	311.262,57
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο/(έσοδο))	2.432.948,90	190.754,75	2.361.558,96	190.754,75
Συνολική χρέωση/(πίστωση) που απεικονίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**2.770.642,05**	**502.017,32**	**2.699.252,11**	**502.017,32**

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη προ φόρων για τον Όμιλο και την Εταιρεία συνοψίζεται στα εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου		1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Κέρδη προ φόρων εισοδήματος	**13.538.377,47**	**2.213.347,14**	**12.203.841,52**	**2.213.347,14**
Φόροι εισοδήματος υπολογισμένοι με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή (2025: 22%, 2024: 22%)	2.978.443,04	486.936,37	2.684.845,13	486.936,37
Φορολογική επίδραση μη φορολογηθέντων εσόδων και εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(217.526,47)	17.468,15	16.794,16	17.468,15
Φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	12.112,67	-	-	-
Αντιλογισμός/επίδραση από αναβαλλόμενους φόρους και φόρους εισοδήματος που υπολογίστηκαν σε κονδύλια εντός της κλειόμενης χρήσης	(2.387,18)	(2.387,20)	(2.387,18)	(2.387,20)
Φόροι εισοδήματος που εμφανίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**2.770.642,05**	**502.017,32**	**2.699.252,11**	**502.017,32**

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημίες στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό των κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν την χρήση που αφορούν.

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.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι προσδιορίζονται στις προσωρινές διαφορές που υπάρχουν στα στοιχεία του ενεργητικού και τις υποχρεώσεις με βάση τις αξίες των λογιστικών βιβλίων και τη φορολογική βάση και υπολογίζονται με εφαρμογή των θεσπισμένων φορολογικών συντελεστών.

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης για τον Όμιλο και την Εταιρεία, έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου		1 Ιανουαρίου-31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**(7.154.708,36)**	**(6.963.953,61)**	**(7.154.708,36)**	**(6.963.953,61)**
Από εξαγορά θυγατρικής	(598.334,77)	-	-	-
Προσαρμοσμένο υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**(7.753.043,13)**	**(6.963.953,61)**	**(7.154.708,36)**	**(6.963.953,61)**
Φόρος αποτελεσμάτων χρήσεως [πίστωση/(χρέωση)]	(2.432.948,90)	(190.754,75)	(2.361.558,96)	(190.754,75)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**(10.185.992,03)**	**(7.154.708,36)**	**(9.516.267,32)**	**(7.154.708,36)**

Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση του Ομίλου και της Εταιρείας έχει αναγνωριστεί στα επενδυτικά ακίνητα και ενσώματες και ασώματες ακινητοποιήσεις τους.

8. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του Ομίλου, αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα - Κτίρια - Εγκ/σεις Κτιρίων	Μηχανήματα & Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση	Σύνολο Ενσώματων Παγίων
ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**88.645,40**	**5.758,10**	**19.083,96**	**204.208,43**	**427.694,91**	**745.390,80**
Προσθήκες	-	-	47.878,14	12.997,29	9.220,84	70.096,27
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-	(311.200,00)	(311.200,00)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**88.645,40**	**5.758,10**	**66.962,10**	**217.205,72**	**125.715,75**	**504.287,07**
Προσθήκες	-	-	-	12.761,10	1.183.251,81	1.196.012,91
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	48.255,25	-	3.700,00	-	-	51.955,25
Μεταφορά από/(σε) επενδυτικά ακίνητα	(82.995,38)	-	-	-	-	(82.995,38)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**53.905,27**	**5.758,10**	**70.662,10**	**229.966,82**	**1.308.967,56**	**1.669.259,85**
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ						
Αποσβέσεις/Απομειώσεις έως 1 Ιανουαρίου 2024	**4.486,58**	**1.684,22**	**10.105,60**	**186.333,68**	**-**	**202.610,08**
Προσθήκες	84,75	575,81	8.765,03	5.663,15	-	15.088,74
Αποσβέσεις/Απομειώσεις έως 1 Ιανουαρίου 2025	**4.571,33**	**2.260,03**	**18.870,63**	**191.996,83**	**-**	**217.698,82**
Προσθήκες	84,75	575,81	8.450,64	8.453,21	-	17.564,41
Μεταφορά από/(σε) επενδυτικά ακίνητα	(4.260,58)	-	-	-	-	(4.260,58)
Αποσβέσεις/Απομειώσεις έως 31 Δεκεμβρίου 2025	**395,50**	**2.835,84**	**27.321,27**	**200.450,04**	**-**	**231.002,65**
ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ						
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	**84.158,82**	**4.073,88**	**8.978,36**	**17.874,75**	**427.694,91**	**542.780,72**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**84.074,07**	**3.498,07**	**48.091,47**	**25.208,89**	**125.715,75**	**286.588,25**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	**53.509,77**	**2.922,26**	**43.340,83**	**29.516,78**	**1.308.967,56**	**1.438.257,20**

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ενσώματων παγίων στοιχείων.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Οικόπεδα - Κτίρια - Εγκ/σεις Κτιρίων	Μηχανήματα & Μηχανολογικός Εξοπλισμός	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Ακινητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση	Σύνολο Ενσώματων Παγίων
ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**88.645,40**	**5.758,10**	**19.083,96**	**204.208,43**	**427.694,91**	**745.390,80**
Προσθήκες	-	-	47.878,14	12.997,29	9.220,84	70.096,27
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-	(311.200,00)	(311.200,00)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**88.645,40**	**5.758,10**	**66.962,10**	**217.205,72**	**125.715,75**	**504.287,07**
Προσθήκες	-	-	-	12.761,10	1.183.251,81	1.196.012,91
Μεταφορά από/(σε) επενδυτικά ακίνητα	(82.995,38)	-	-	-	-	(82.995,38)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**5.650,02**	**5.758,10**	**66.962,10**	**229.966,82**	**1.308.967,56**	**1.617.304,60**
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ						
Αποσβέσεις/Απομειώσεις έως 1 Ιανουαρίου 2024	**4.486,58**	**1.684,22**	**10.105,60**	**186.333,68**	**-**	**202.610,08**
Προσθήκες	84,75	575,81	8.765,03	5.663,15	-	15.088,74
Αποσβέσεις/Απομειώσεις έως 1 Ιανουαρίου 2025	**4.571,33**	**2.260,03**	**18.870,63**	**191.996,83**	**-**	**217.698,82**
Προσθήκες	84,75	575,81	8.265,03	8.453,21	-	17.378,80
Μεταφορά από/(σε) επενδυτικά ακίνητα	(4.260,58)	-	-	-	-	(4.260,58)
Αποσβέσεις/Απομειώσεις έως 31 Δεκεμβρίου 2025	**395,50**	**2.835,84**	**27.135,66**	**200.450,04**	**-**	**230.817,04**
ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ						
Αναπόσβεστη αξία 1 Ιανουαρίου 2024	**84.158,82**	**4.073,88**	**8.978,36**	**17.874,75**	**427.694,91**	**542.780,72**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**84.074,07**	**3.498,07**	**48.091,47**	**25.208,89**	**125.715,75**	**286.588,25**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	**5.254,52**	**2.922,26**	**39.826,44**	**29.516,78**	**1.308.967,56**	**1.386.487,56**

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ενσώματων παγίων στοιχείων.

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**47.007.623,56**	**46.487.782,48**	**47.007.623,56**	**46.487.782,48**
Προσθήκες	1.736.004,44	519.841,08	1.736.004,44	519.841,08
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	4.261.219,81	-	-	-
Κέρδη από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	10.033.389,77	-	9.861.802,96	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**63.038.237,58**	**47.007.623,56**	**58.605.430,96**	**47.007.623,56**

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας, βαρύνονται με εμπράγματες ασφάλειες ύψους € 5.550.000,00 υπέρ της τράπεζας Optima.

Ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της χρήσης προέβη σε επανεκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών του ακινήτων με το κέρδος που προέκυψε να καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης.

10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές, είναι οι ακόλουθες:

				% Ποσοστό συμμετοχής	
Επωνυμία	**Χώρα εγκατάστασης**	**Δραστηριότητα**	**Μέθοδος ενοποίησης**	**2025**	**2024**
Αύρα Ανώνυμος Εταιρεία	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Ολική	63,09%	63,09%

Τα ποσά με τα οποία είναι εκφρασμένες οι αξίες των συμμετοχών σε θυγατρικές συγγενείς εταιρείες του Ομίλου είναι τα ακόλουθα:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	-	1.850.000,00	1.344.081,56	1.850.000,00
Σύνολο	**-**	**1.850.000,00**	**1.344.081,56**	**1.850.000,00**

Η Εταιρεία σε προηγούμενες χρήσεις προέβη στην εξαγορά ποσοστού 37,99% της εταιρείας «Αύρα Ανώνυμος Εταιρεία Θαλάσσιων-Τουριστικών και Οικοδομικών Επιχειρήσεων», η οποία δραστηριοποιείται στον κλάδο της εκμετάλλευσης ακινήτων και πλωτών ναυπηγημάτων, καθώς και ανοικοδόμησης τουριστικών καταλυμάτων, έναντι συνολικού τιμήματος € 1.000.000,00. Κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης και συγκεκριμένα την 18.11.2024 η Εταιρεία προέβη στην εξαγορά επιπλέον ποσοστού 25,10% της εταιρείας «Αύρα Ανώνυμος Εταιρεία Θαλάσσιων-Τουριστικών και Οικοδομικών Επιχειρήσεων» έναντι τιμήματος € 850.000,00, με αποτέλεσμα το συνολικό ποσοστό που κατέχει την 31 Δεκεμβρίου 2024 να ανέρχεται σε 63,09%.
Η Εταιρεία προέβη σε ενοποίηση της ως άνω συμμετοχής την 1.1.2025, με αποτέλεσμα τα κονδύλια για τον Όμιλο για την χρήση που έληξε την 31.12.2024 να συμπίπτουν με αυτά της Εταιρείας.
Από την εξαγορά της θυγατρικής και βάσει της εύλογης αξίας των ιδίων κεφαλαίων που αποκτήθηκαν, προέκυψε κέρδος από συμφέρουσα εξαγορά ύψους € 1.070.192,29, που καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος του Ομίλου.

Οι ενοποιούμενη εταιρεία της ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 είναι η εξής:

Θυγατρικές Εταιρείες (άμεση συμμετοχή)
Αύρα Ανώνυμος Εταιρεία Θαλάσσιων-Τουριστικών και Οικοδομικών Επιχειρήσεων

Η «Αύρα Ανώνυμος Εταιρεία Θαλάσσιων-Τουριστικών και Οικοδομικών Επιχειρήσεων» ιδρύθηκε την 20/12/1971 με έδρα στον Πειραιά Αττικής και σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και πλωτών ναυπηγημάτων, καθώς και την ανοικοδόμηση τουριστικών καταλυμάτων.
Το σημερινό μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε € 296.610,78, διαιρούμενο σε 3.778 κοινές μετοχές των € 78,51, και μέτοχοι της εταιρείας είναι η «Σαραντίτης Σιαφλάς Ακινήτων Α.Ε.» με ποσοστό 63,09% και το υπόλοιπο 36,91% κατέχεται από φυσικά πρόσωπα.
Βασικό λειτουργικό νόμισμα της εταιρείας είναι το ευρώ (EUR).

11. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι εμπορικές απαιτήσεις, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Πελάτες εσωτερικού	428.635,29	225.574,01	313.999,45	225.574,01
Σύνολο	**428.635,29**	**225.574,01**	**313.999,45**	**225.574,01**

Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όσον αφορά στην αξιολόγηση των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, δεν έχει σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική της θέση.

12. ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Οι προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Απαιτήσεις από ελληνικό δημόσιο	115.244,34	-	82.365,49	-
Προκαταβολές προμηθευτών	151.644,76	52.479,06	109.962,36	52.479,06
Έξοδα επομένων χρήσεων	35.366,42	34.262,94	35.366,42	34.262,94
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	20.832,94	8.262,17	20.832,94	8.262,17
Λοιποί χρεώστες	49.072,43	2.380,74	9.126,62	2.380,74
Σύνολο	**372.160,89**	**97.384,91**	**257.653,83**	**97.384,91**

Η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όσον αφορά στην αξιολόγηση των λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων της Εταιρείας, δεν έχει σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική της θέση.

13. ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Τα χρηματικά διαθέσιμα, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Ταμείο	1.492,50	1.154,83	905,00	1.154,83
Καταθέσεις όψεως	247.682,77	324.309,55	207.958,66	324.309,55
Σύνολο	**249.175,27**	**325.464,38**	**208.863,66**	**325.464,38**

14. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ ΣΙΑΦΛΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. στις 31/12/2019 ανερχόταν σε € 7.597.521,00 διαιρούμενο σε 7.595.521 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 έκαστη.

Με την Έκτακτη Συνέλευση των μετόχων της 11ης Σεπτεμβρίου 2020, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας κατά € 500.000,00, με αντίστοιχη ακύρωση 500.000 μετοχών και επιστροφή του ανάλογου κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Με την Έκτακτη Συνέλευση των μετόχων της 19ης Νοεμβρίου 2020, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας κατά € 1.500.000,00, με αντίστοιχη ακύρωση 1.500.000 μετοχών και επιστροφή του ανάλογου κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Με την Έκτακτη Συνέλευση των μετόχων της 2ας Νοεμβρίου 2021, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας κατά € 500.000,00, με αντίστοιχη ακύρωση 500.000 μετοχών και επιστροφή του ανάλογου κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Με την Έκτακτη Συνέλευση των μετόχων της 9ης Μαΐου 2022, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας κατά € 600.000,00, με αντίστοιχη ακύρωση 600.000 μετοχών και επιστροφή του ανάλογου κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Με την Έκτακτη Συνέλευση των μετόχων της 13ης Σεπτεμβρίου 2023, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας κατά € 2.400.000,00, με αντίστοιχη ακύρωση 2.400.000 μετοχών και επιστροφή του ανάλογου κεφαλαίου με καταβολή μετρητών στους μετόχους.

Οπότε, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 στο ποσό των 2.097.521,00 διαιρούμενο σε 2.097.521 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 η καθεμία (31 Δεκεμβρίου 2024: € 2.097.521,00 διαιρούμενο σε 2.097.521 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 η καθεμία).

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2.1 η Εταιρεία ιδρύθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2019, έπειτα από την κοινή διάσπαση της εταιρείας ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ Α.Ε. με την ταυτόχρονη σύσταση πέντε νέων ανωνύμων εταιρειών, στις οποίες μεταβιβάστηκε το σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων και υποχρεώσεων.

15. ΛΟΙΠΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα λοιπά αποθεματικά, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Τακτικό αποθεματικό	1.499.173,67	1.499.173,67	1.499.173,67	1.499.173,67
Αφορολόγητα αποθεματικά	187.915,25	177.064,41	187.915,25	177.064,41
Ειδικά αποθεματικά	2.411.182,52	1.325.208,18	1.325.208,18	1.325.208,18
Αποθεματικά αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	20.121.691,22	20.121.691,22	20.121.691,22	20.121.691,22
Σύνολο	**24.219.962,66**	**23.123.137,48**	**23.133.988,32**	**23.123.137,48**

Τακτικό Αποθεματικό: Σύμφωνα με την ελληνική εταιρική νομοθεσία, οι επιχειρήσεις υποχρεούνται να μεταφέρουν τουλάχιστον το 5% του ετήσιου καθαρού κέρδους τους, όπως αυτό απεικονίζεται στα βιβλία τους, σε τακτικό αποθεματικό, μέχρι το αποθεματικό αυτό να ανέλθει στο ένα τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί κατά τη διάρκεια της λειτουργίας της Εταιρείας.

Αφορολόγητα Αποθεματικά: Τα αφορολόγητα αποθεματικά σχετίζονται με την επιχορήγηση που λήφθηκε βάσει του άρθρου 8 του ν.3299/2004 (Σημείωση 18), η οποία αποσβένεται σε ετήσια βάση, με το αντίστοιχο ποσό που περιλαμβάνεται στα λοιπά έσοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, να επαναταξινομείται από τα αποτελέσματα εις νέον, στα αφορολόγητα αποθεματικά. Το ποσό για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε € 10.850,84 (2024: € 10.850,84).

Αποθεματικά αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία: Τα αποθεματικά αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία προέκυψαν κατά την αλλαγή του λογιστικού μοντέλου αναπροσαρμογής με την μεταφορά των ενσώματων παγίων σε επενδυτικά ακίνητα. Κάθε διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του ενσώματου παγίου και της εύλογης αξίας ως επενδυτικό αγαθό αντιμετωπίζεται ως αναπροσαρμογή με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 40 και μεταφέρεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια ως «αποθεματικό αναπροσαρμογής».

16. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Σύμφωνα με την ελληνική εταιρική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται κάθε χρήση να διανέμουν σε μετρητά, κάθε έτος στους μετόχους ποσοστό τουλάχιστον 35% επί των καθαρών κερδών, μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού και ορισμένων κερδών από την εκποίηση μετοχών που περιγράφονται στην παρ. 1, του άρθρου 3, του Α.Ν. 148/1967. Οι άνω διατάξεις δεν εφαρμόζονται, αν η Γενική Συνέλευση των μετόχων με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% αποφασίσει σχετικά. Στην περίπτωση αυτή, το μη διανεμόμενο μέρισμα μεταφέρεται στα βιβλία της ανώνυμης εταιρείας σε ειδικό λογαριασμό αποθεματικού προς κεφαλαιοποίηση. Το αποθεματικό αυτό υποχρεούται η ανώνυμη εταιρεία, εντός τετραετίας από το χρόνο σχηματισμού του να το κεφαλαιοποιήσει, με έκδοση νέων μετοχών που παραδίδει δωρεάν στους δικαιούχους. (παρ. 2 άρθρου 3 Α.Ν. 148/1967). Οι άνω διατάξεις των παρ. 1 και 2 δεν εφαρμόζονται, εφόσον το αποφασίσει η Γενική Συνέλευση με πλειοψηφία 70% τουλάχιστον του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Σημειώνεται ότι βάσει του νόμου 4646/2019 τα κέρδη που διανέμουν τα νομικά πρόσωπα, από το έτος 2020 και μετά, υπόκεινται σε παρακράτηση με συντελεστή 5%.

Για τη χρήση 2025 δεν προτάθηκε η διανομή μερίσματος από το Διοικητικό Συμβούλιο και μη διανομή μερίσματος τελεί υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

17. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΙΟΨΗΦΙΑΣ

Τα δικαιώματα μειοψηφίας, αναλύονται ως εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2025	**2024**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**-**	**-**
Προσθήκη από Ίδρυση/Εξαγορά θυγατρικής	1.708.421,26	-
Μείωση Μ.Κ. Θυγατρικής	(295.982,70)	
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης μετά από φόρους	71.219,22	
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**1.483.657,78**	**-**

18. ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΕΙΣ

Οι επιχορηγήσεις, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Αρχική αξία	542.541,89	542.541,89	542.541,89	542.541,89
Σωρευμένες αποσβέσεις	(162.750,06)	(151.899,22)	(162.750,06)	(151.899,22)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο λήξης	**379.791,83**	**390.642,67**	**379.791,83**	**390.642,67**

Οι αποσβέσεις επιχορηγήσεων περιλαμβάνονται στο κονδύλι λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

19. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Μακροπρόθεσμο μέρος διακανονισμού Δήμου Μάνδρας	-	9.147,58	-	9.147,58
Δικαιούχοι χρηματικών εγγυήσεων	345.031,64	345.031,64	345.031,64	345.031,64
Σύνολο	**345.031,64**	**354.179,22**	**345.031,64**	**354.179,22**

20. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ

Οι δανειακές υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακό δάνειο	4.000.000,00	2.697.611,00	4.000.000,00	2.697.611,00
Σύνολο μακροπρόθεσμου δανεισμού	**4.000.000,00**	**2.697.611,00**	**4.000.000,00**	**2.697.611,00**
Σύνολο δανεισμού	**4.000.000,00**	**2.697.611,00**	**4.000.000,00**	**2.697.611,00**

Η Εταιρεία την 27η Ιουλίου 2021 εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού € 4.000.000,00, διαιρούμενο σε 4.000.000 ομολογίες με διάθεση ιδιωτικής τοποθέτησης (ομολογιούχος και διαχειριστής πληρωμών είναι η τράπεζα Optima). Σκοπός του δανείου

είναι α) η αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού € 1.500.000 (βραχυπρόθεσμο δάνειο 31.12.2020) και β) η ανάληψη € 2.500.000 για κάλυψη γενικών επιχειρηματικών αναγκών, πιο συγκεκριμένα για τις εργασίες επέκτασης και βελτίωσης εγκαταστάσεων της Εταιρείας στη Θήβα. Το δάνειο είναι έντοκο με κυμαινόμενο ετήσιο επιτόκιο 3,55% πλέον Euribor 3 μηνών. Το δάνειο θα εξοφληθεί ολοσχερώς σε μία χρεολυτική δόση στη λήξη του, ήτοι την 29η Μαΐου 2024. Η Εταιρεία δύναται να εξοφλήσει πρόωρα μερικώς ή ολικώς το υπόλοιπου του δανείου χωρίς την καταβολή ανταλλάγματος, υπό προϋποθέσεις.
Βάσει της από 4 Νοεμβρίου 2024 τροποποίηση, αποφασίστηκε η παράταση του εν λόγω δανείου με τελική ημερομηνία λήξης την 26η Νοεμβρίου 2027 (οπότε και εξοφλείται ολοσχερώς σε μία χρεολυτική δόση στη λήξη του). Το δάνειο είναι έντοκο με κυμαινόμενο ετήσιο επιτόκιο 3,55% πλέον Euribor 3 μηνών, το οποίο μετά την 27η Αυγούστου 2024 θα ανέρχεται σε 2,00% πλέον Euribor 3 μηνών. Οι λοιποί όροι ισχύουν όπως όριζε η αρχική σύμβαση. Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης αποπλήρωσε μέρος του δανείου αυτού (περίπου € 300 χιλ.).
Κατά τη διάρκεια της χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 1.300.000, χωρίς κατά τα άλλα να τροποποιούνται οι αρχικοί όροι της σύμβασης.

21. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ

Οι προμηθευτές, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Προμηθευτές εσωτερικού	204.954,44	103.057,31	198.838,19	103.057,31
Σύνολο	**204.954,44**	**103.057,31**	**198.838,19**	**103.057,31**

22. ΔΕΔΟΥΛΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31 Δεκεμβρίου		31 Δεκεμβρίου	
	2025	2024	2025	2024
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	4.820,86	3.539,51	3.719,03	3.539,51
Υποχρεώσεις προς μετόχους	1.090.000,00	1.490.000,00	1.090.000,00	1.490.000,00
Λοιποί φόροι & τέλη	19.100,71	63.787,92	10.367,10	63.787,92
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	46.748,07	57.802,49	46.748,07	57.802,49
Προκαταβολές πελατών	45.497,65	648,92	-	648,92
Βραχυπρόθεσμο μέρος διακανονισμού Δήμου Μάνδρας (Σημ. 19)	-	27.589,02	-	27.589,02
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	15.204,59	443.396,36	9.386,06	443.396,36
Σύνολο	**1.221.371,88**	**2.086.764,22**	**1.160.220,26**	**2.086.764,22**

23. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι συναλλαγές της Εταιρείας και τα υπόλοιπα των λογαριασμών με τα συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται παρακάτω:

Σχέση με την Εταιρεία	Χρήση που έληξε	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Θυγατρική εταιρεία	31.12.2025	-	1.800,00	-	4.722,68
	31.12.2024	-	1.800,00	1.802,12	4.660,00

Ο Όμιλος δεν έχει λοιπά συνδεδεμένα μέρη.

24. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Αντιδικίες και Διεκδικήσεις
Ο Όμιλος εμπλέκεται σε διάφορες νομικές υποθέσεις και νομικές διαδικασίες στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας της. Η Διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι του Ομίλου εκτιμούν ότι όλες οι εκκρεμείς υποθέσεις αναμένεται να διευθετηθούν χωρίς σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και στα αποτελέσματα αυτού.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης
Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021. Για το 2020, καθώς από το 2022 έως και 2024, τόσο η διασπώμενη εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ Α.Ε. όσο και η Εταιρεία υπάχθηκαν στον προαιρετικό φορολογικό έλεγχο από τους νόμιμους ελεγκτές της όπως προβλέπεται στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, χωρίς να προκύψουν φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Για τη χρήση 2025, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στον προαιρετικό φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τη λήψη Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης, ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και προβλέπεται να ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χωρίς να αναμένεται να προκύψουν ευρήματα. Η δε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης θα ληφθεί με την οριστική υποβολή της από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές στις φορολογικές αρχές.

Σε κάθε περίπτωση και σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο εντός των νόμιμων προθεσμιών παραγραφής. Ωστόσο εκτιμάται από την διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική της θέση.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην υπ' αριθμόν ΠΟΛ. 1192/2017, το δικαίωμα του Δημοσίου για καταλογισμό φόρου μέχρι και τη χρήση 2019 έχει παραγραφεί εκτός αν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής των ειδικών διατάξεων περί 10ετούς, 15ετούς και 20ετούς παραγραφής.

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2019 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2024, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Ψηφιακού Τέλους Συναλλαγής διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή για υποθέσεις που έχουν δημιουργηθεί μέχρι την χρήση 2013. Από 1/1/2014 και μετά την έναρξη ισχύος του ν.4174/2013, η παραγραφή για την επιβολή ψηφιακού τέλους συναλλαγής περιορίζεται στα 5 χρόνια, δεδομένου ότι οι διαδικασίες επιβολής και είσπραξής του εντάσσονται πλέον στις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικών Διαδικασιών.

Η ενοποιούμενη θυγατρική δεν έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές.

Η Διοίκηση θεωρεί ότι τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν, δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στα ίδια κεφάλαια, στα αποτελέσματα και στις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Εγγυήσεις
Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει εκδώσει εγγυητικές καλής εκτέλεσης ύψους € 317.553,09 (2024: € 386.291,89).

25. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Εύλογη αξία
Τα ποσά που περιέχονται στη συνημμένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα διαθέσιμα, τους πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις, τις προκαταβολές, τους προμηθευτές, και τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προσεγγίζουν τις αντίστοιχες εύλογες αξίες λόγω της βραχυπρόθεσμης λήξης των χρηματοοικονομικών αυτών μέσων.
Αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων, ο Όμιλος χρησιμοποιεί ανεξάρτητο εκτιμητή ο οποίος προβαίνει στην εκτίμηση της εύλογης αξίας βασιζόμενος σε τεχνικές αποδεκτές από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Πιο συγκεκριμένα, η μέθοδος που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων είναι αυτή των συγκριτικών στοιχείων και κεφαλαιοποίησης του εισοδήματος.

Πιστωτικός Κίνδυνος
Η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο, λόγω της μη εκτέλεσης των υποχρεώσεων από τους μισθωτές κατά την τρέχουσα χρήση, είναι η καταχωρημένη αξία των στοιχείων αυτών όπως αναφέρεται στη συνημμένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων
Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Ο Όμιλος συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας
Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας του Ομίλου επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Ο Όμιλος διαθέτει επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την αντιμετώπιση πιθανών αναγκών ρευστότητας.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις σε μη προεξοφλημένες τιμές:

Όμιλος

Ποσά χρήσης 2025	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	2 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	301.229,55	1.125.096,78	-	-	-	1.426.326,33
Δανεισμός	-	81.227,89	88.268,89	4.179.209,35	-	4.348.706,13
Σύνολο	**301.229,55**	**1.206.324,67**	**88.268,89**	**4.179.209,35**	**-**	**5.775.032,46**

Ποσά χρήσης 2024	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	2 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	217.719,79	1.958.307,23	13.794,51	-	-	2.189.821,53
Δανεισμός	-	64.634,25	55.117,20	2.915.856,90	-	3.035.608,35
Σύνολο	**217.719,79**	**2.022.941,48**	**68.911,71**	**2.915.856,90**	**-**	**5.225.429,88**

Εταιρεία

Ποσά χρήσης 2025	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	2 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	247.446,21	1.111.612,25	-	-	-	1.359.058,46
Δανεισμός	-	81.227,89	88.268,89	4.179.209,35	-	4.348.706,13
Σύνολο	**247.446,21**	**1.192.840,14**	**88.268,89**	**4.179.209,35**	**-**	**5.707.764,59**

Ποσά χρήσης 2024	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	2 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	217.719,79	1.958.307,23	13.794,51	-	-	2.189.821,53
Δανεισμός	-	64.634,25	55.117,20	2.915.856,90	-	3.035.608,35
Σύνολο	**217.719,79**	**2.022.941,48**	**68.911,71**	**2.915.856,90**	**-**	**5.225.429,88**

Τα υπόλοιπα προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων δεν είναι τοκοφόρα και διακανονίζονται σε διάστημα έως 180 ημέρες.

Πληθωριστικός κίνδυνος
Η έκθεση του Ομίλου σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας έως 10 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., καθώς και με τον εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο του Ομίλου.

Κίνδυνοι που σχετίζονται με πολιτικές και οικονομικές συνθήκες, καθώς και με τις συνθήκες της αγοράς και τις εξελίξεις στην Ελλάδα: Κατά τη διάρκεια του 2025, η ελληνική οικονομία διατήρησε τη θετική αναπτυξιακή της δυναμική, παρουσιάζοντας ρυθμούς οικονομικής μεγέθυνσης υψηλότερους από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η οικονομική δραστηριότητα υποστηρίχθηκε κυρίως από την ενίσχυση των επενδύσεων, τη διατήρηση της ιδιωτικής κατανάλωσης, τη συνεχιζόμενη αποκλιμάκωση της ανεργίας και την αξιοποίηση των διαθέσιμων ευρωπαϊκών πόρων, συμπεριλαμβανομένων των κονδυλίων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Παράλληλα, η διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας, η επίτευξη πρωτογενών πλεονασμάτων και η σταδιακή αποκλιμάκωση του δημόσιου χρέους συνέβαλαν στη διατήρηση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και στη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης της ελληνικής οικονομίας.
Ωστόσο, το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον εξακολούθησε να χαρακτηρίζεται από αυξημένη αβεβαιότητα, κυρίως λόγω των συνεχιζόμενων γεωπολιτικών εντάσεων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή, των διακυμάνσεων στις διεθνείς τιμές ενέργειας και της αβεβαιότητας που συνδέεται με τις διεθνείς εμπορικές πολιτικές. Παρά τη σταδιακή αποκλιμάκωση των πληθωριστικών πιέσεων και τη χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας κατά τη διάρκεια του 2025, το κόστος χρηματοδότησης και οι συνθήκες ρευστότητας εξακολουθούν να αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για την οικονομική δραστηριότητα και τις επενδυτικές αποφάσεις.
Η ελληνική αγορά ακινήτων συνέχισε κατά τη διάρκεια του 2025 να παρουσιάζει θετική δυναμική, υποστηριζόμενη από το επενδυτικό ενδιαφέρον και τη ζήτηση για οικιστικά και επαγγελματικά ακίνητα. Ωστόσο, η πορεία της αγοράς διαφοροποιείται ανάλογα με τη γεωγραφική περιοχή, τη χρήση, την ποιότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, ενώ το αυξημένο κόστος κατασκευής, συντήρησης και ενεργειακής αναβάθμισης, καθώς και οι μεταβολές στο κόστος χρηματοδότησης, ενδέχεται να επηρεάσουν τις μελλοντικές αποδόσεις των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.
Η δραστηριότητα του Ομίλου, η οποία επικεντρώνεται στη διαχείριση και εκμετάλλευση ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων μέσω της εκμίσθωσής τους, επηρεάζεται από τις γενικότερες οικονομικές συνθήκες, την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων, τη ζήτηση για μισθώσεις και τη χρηματοοικονομική κατάσταση των μισθωτών. Ενδεχόμενη επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα από μισθώματα, τα ποσοστά πληρότητας και την εισπραξιμότητα των απαιτήσεων των εταιρειών του Ομίλου.
Επιπλέον, δεδομένου ότι τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, τυχόν μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς ακινήτων, στα επίπεδα των μισθωμάτων, στα επιτόκια και στις απαιτούμενες αποδόσεις των επενδυτών ενδέχεται να επηρεάσουν τις εύλογες αξίες των ακινήτων και, κατ' επέκταση, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου. Ειδικότερα, ενδεχόμενη αύξηση των απαιτούμενων αποδόσεων ή μείωση των αναμενόμενων μισθωτικών εισροών θα μπορούσε να οδηγήσει σε μείωση των εκτιμώμενων εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων.
Όσον αφορά τις προοπτικές για το 2026, η ελληνική οικονομία αναμένεται να διατηρήσει θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης, με βασικούς υποστηρικτικούς παράγοντες τη συνέχιση των επενδύσεων, την αξιοποίηση των ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών πόρων και τη διατήρηση της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας. Παράλληλα, οι γεωπολιτικές εξελίξεις, οι πληθωριστικές πιέσεις, η πορεία των επιτοκίων και οι συνθήκες στις διεθνείς αγορές εξακολουθούν να αποτελούν παράγοντες αβεβαιότητας, οι οποίοι ενδέχεται να επηρεάσουν την οικονομική ανάπτυξη και την εγχώρια αγορά ακινήτων.
Η Διοίκηση του Ομίλου παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον και στην ελληνική αγορά ακινήτων, αξιολογώντας τις πιθανές επιπτώσεις στα έσοδα από μισθώματα, στις ταμειακές ροές και στις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα για τη διαχείριση των σχετικών κινδύνων, με στόχο τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας των εταιρειών του Ομίλου και τον περιορισμό ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων από μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες.

Κίνδυνος κλιματικής αλλαγής: Ο Όμιλος αναγνωρίζει ότι η κλιματική αλλαγή και τα συναφή περιβαλλοντικά ζητήματα αποτελούν παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν το ευρύτερο οικονομικό και επιχειρηματικό περιβάλλον, καθώς και την αγορά ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται. Η σταδιακή ενίσχυση του ευρωπαϊκού και εθνικού κανονιστικού πλαισίου για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων και τη μετάβαση σε μια οικονομία χαμηλών εκπομπών άνθρακα, σε συνδυασμό με την αυξανόμενη συχνότητα και ένταση ακραίων καιρικών φαινομένων, δημιουργούν νέες προκλήσεις για τη διαχείριση και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας.
Οι κυριότεροι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή περιλαμβάνουν την πιθανή αύξηση του ενεργειακού και λειτουργικού κόστους των ακινήτων, την ανάγκη πραγματοποίησης πρόσθετων επενδύσεων για την ενεργειακή

αναβάθμιση και τη συμμόρφωση με τις ισχύουσες ή μελλοντικές περιβαλλοντικές απαιτήσεις, καθώς και τις ενδεχόμενες υλικές ζημιές από ακραία καιρικά φαινόμενα, όπως πλημμύρες, πυρκαγιές και παρατεταμένοι καύσωνες. Επιπλέον, οι μεταβαλλόμενες απαιτήσεις της αγοράς ως προς την ενεργειακή απόδοση και τα περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά των κτιρίων ενδέχεται να επηρεάσουν τη ζήτηση, τις μισθωτικές αποδόσεις και τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

Δεδομένου ότι τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, οι παράγοντες που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή ενδέχεται να επηρεάσουν τις παραδοχές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των εύλογων αξιών τους, στον βαθμό που οι παράγοντες αυτοί λαμβάνονται υπόψη από τους συμμετέχοντες στην αγορά. Ειδικότερα, πιθανές μεταβολές στο κόστος συντήρησης και ενεργειακής αναβάθμισης, στις αναμενόμενες μισθωτικές αποδόσεις και στην εμπορική ελκυστικότητα των ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσουν τις μελλοντικές αποτιμήσεις τους.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εξελίξεις του σχετικού κανονιστικού πλαισίου και αξιολογεί, στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής του δραστηριότητας, τις πιθανές επιπτώσεις των περιβαλλοντικών και κλιματικών κινδύνων στα ακίνητα που διαθέτει και εκμεταλλεύεται. Παράλληλα, επιδιώκει την ορθολογική χρήση των ενεργειακών πόρων, την κατάλληλη συντήρηση των ακινήτων και τη συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες περιβαλλοντικές και ενεργειακές απαιτήσεις, με στόχο τον περιορισμό των σχετικών κινδύνων και τη διατήρηση της μακροπρόθεσμης αξίας της ακίνητης περιουσίας.

Η Διοίκηση του Ομίλου, λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων των εταιρειών του, τα χαρακτηριστικά των επενδυτικών ακινήτων και τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, αξιολόγησε τις πιθανές επιπτώσεις των κινδύνων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του Ομίλου. Με βάση την αξιολόγηση αυτή, δεν έχουν εντοπιστεί σημαντικές πρόσθετες χρηματοοικονομικές επιπτώσεις που να απαιτούν αναπροσαρμογή των λογιστικών εκτιμήσεων ή των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, πέραν όσων έχουν ήδη ληφθεί υπόψη κατά την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία.

26. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν υπήρξαν γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πειραιάς, 02 Οκτωβρίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**	**Ο Οικονομικός Διευθυντής & Προϊστάμενος Λογιστηρίου**
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΣΙΑΦΛΑΣ Α.Δ.Τ. Α 00819332	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΑΡΑΝΤΙΤΗΣ Α.Δ.Τ. Α 04562044	ΣΤΕΡΓΙΟΣ ΓΑΤΣΟΥΝΙΑΣ Α.Δ.Τ. Α 00421730 Αρ. Αδείας ΟΕΕ Α' Τάξης: 11498