

ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΙΟΥΛΙΟΣ 2026

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Αρχών	15
2.1. Βάση Παρουσίασης	15
2.2. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	15
2.3. Επενδύσεις σε Ακίνητα	17
2.4. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	18
2.5. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	19
2.6. Μετοχικό Κεφάλαιο	19
2.7. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	19
2.8. Αναγνώριση Εσόδων	19
2.9. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	20
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	20
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	21
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	22
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Καθαρή επένδυση μίσθωσης	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθεματικά	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Κύκλος Εργασιών	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Φόροι – τέλη Ακίνητης Περιουσίας	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Λοιπά Έξοδα	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Φόροι	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	29

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.»

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2025
(όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 150 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.» ή «ΔΣ») της εταιρείας «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» με διακριτικό τίτλο «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.» (εφεξής «Εταιρεία») για τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της δύο μισθωμένα ακίνητα συνολικής επιφάνειας περίπου 8 χιλ. τ.μ. τα οποία βρίσκονται στην Πάτρα. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή, ήταν €9.169.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €8.824.000).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές, δεν είχε δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και δεν έχει υποκαταστήματα.

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα ανήλθε σε €623.788 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 έναντι ποσού €554.599 για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2024, παρουσιάζοντας αύξηση €69.189 ή 12%.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την τρέχουσα χρήση το καθαρό κέρδος που προέκυψε από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθε σε €345.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: αύξηση €274.000), σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε €815.094 (έναντι κερδών €788.398 της προηγούμενης χρήσης) σημειώνοντας αύξηση ίση με €26.696 ή 3%. Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2025: καθαρό κέρδος €345.000, 31 Δεκεμβρίου 2024: καθαρό κέρδος €274.000) και του καθαρού (κέρδους)/ζημιάς από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2025: ζημία €84, 31 Δεκεμβρίου 2024: κέρδος €79.344), τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε ποσό €470.178 έναντι λειτουργικών κερδών ποσού €435.054 της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας αύξηση ίση με €35.124 ή 8%.

Φόροι: Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 58 παρ. 3 του ν.5193/2025, όπως ισχύει, η Εταιρεία από τη στιγμή της απόκτησής της από την εταιρεία «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Prodea Investments» ή «Μητρική»), (ήτοι την 21 Δεκεμβρίου 2016), δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Οι φόροι για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε €35.725 έναντι €48.381 για τη χρήση 2024, σημειώνοντας μείωση ίση με €12.656 ή 26%. Η μείωση προέρχεται κυρίως από την μείωση του Επιτοκίου Αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, το οποίο λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ΑΕΕΑΠ.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κέρδη χρήσης: Τη χρήση 2025 η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη ύψους €778.674 έναντι κερδών ύψους €739.156 της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας αύξηση ίση με €39.518 ή 5%. Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (31 Δεκεμβρίου 2025: καθαρό κέρδος €345.000, 31 Δεκεμβρίου 2024: καθαρό κέρδος €274.000), και του καθαρού (κέρδους)/ζημιάς από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2025: ζημία €84, 31 Δεκεμβρίου 2024: κέρδος €79.344), τα κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε ποσό €433.758 έναντι κερδών ποσού €385.812 της προηγούμενης χρήσης σημειώνοντας αύξηση ίση με €47.946 ή 12%.

Την 12 Ιουνίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €396.376 (ήτοι 0,685 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2024.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κινδύνους τιμών καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον τα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν όρους μισθώματος βάσει ποσοστού επί του τζίρου. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Ο πληθωριστικός κίνδυνος αφορά την αβεβαιότητα σχετικά με την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας λόγω ενδεχόμενης σημαντικής αύξησης του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς τα ακίνητα ιδιοκτησίας της εκμισθώνονται μακροπρόθεσμα με ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων συνδεόμενη με το Δ.Τ.Κ..

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

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων καθώς δεν έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και παθητικό της.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα:

31 Δεκεμβρίου 2025	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	15.316	25.998	-	-	-	41.314
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	10.789	25.311	8.510	44.610
Σύνολο	-	15.316	25.998	10.789	25.311	8.510	85.924
31 Δεκεμβρίου 2024	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	16.009	30.770	-	-	-	46.779
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	9.905	26.518	18.092	54.515
Σύνολο	-	16.009	30.770	9.905	26.518	18.092	101.294

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και στην γραμμή «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται οι φόροι.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» («ΔΛΠ 24»), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 20 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, η Διοίκηση της Εταιρείας τις παρακολουθεί στενά και τις αξιολογεί προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρείας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό επομένως δεν έχει τίποτα να αναφέρει σχετικά με κοινωνικά και εργασιακά θέματα. Επιπλέον, ούσα θυγατρική του Ομίλου της Prodea Investments, εφαρμόζει τις πολιτικές του Ομίλου για θέματα αναφορικά με τη δωροδοκία και την καταπολέμηση της διαφθοράς.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τέλος, αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα, η Εταιρεία μεριμνά για την αυστηρή τήρηση των περιβαλλοντικών και ενεργειακών απαιτήσεων που πηγάζουν από το ισχύον εθνικό νομοθετικό πλαίσιο, συμπεριλαμβάνοντας, όπου απαιτείται στις συμβάσεις που συνάπτει με τρίτους, σχετικούς όρους περί συμμόρφωσης με την περιβαλλοντική νομοθεσία

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα γεωπολιτική κατάσταση, η Διοίκηση παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία.

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2026

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος



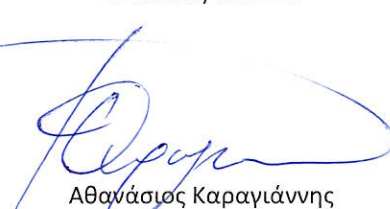
Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



Θηρεσία Μεσσάρη

Το Μέλος του Δ.Σ.



Αθανάσιος Καραγιάννης



ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

**Shape the future
with confidence**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.



Shape the future
with confidence

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	9.169.000	8.824.000
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	6	5.529	18.136
Καθαρή επένδυση μίσθωσης	7	42.067	49.284
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		850	-
		9.217.446	8.891.420
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8	546.486	730.414
Καθαρή επένδυση μίσθωσης (βραχ.)	7	12.392	13.313
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	1.306.752	1.089.462
		1.865.630	1.833.189
Σύνολο ενεργητικού		11.083.076	10.724.609
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	5.790.500	5.790.500
Υπέρ το άρτιο	10	992.030	992.030
Αποθεματικά	11	1.542.921	1.522.059
Αποτελέσματα εις νέον		2.644.174	2.282.738
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		10.969.625	10.587.327
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	44.610	54.515
		44.610	54.515
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	52.195	59.198
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		16.646	23.569
		68.841	82.767
Σύνολο υποχρεώσεων		113.451	137.282
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		11.083.076	10.724.609

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος



Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



Θηρεσία Μεσάρη

Ο Λογιστής Α Τάξης



Τσοπανάκης Δημήτρης

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων
για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2025	31.12.2024
Κύκλος εργασιών	14	623.788	554.599
		623.788	554.599
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	15	(12.718)	(16.564)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	16	(63.396)	(66.373)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	(12.607)	(12.607)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	8	(84)	79.344
Λοιπά έσοδα		161	36
Λοιπά έξοδα	17	(65.050)	(24.037)
Λειτουργικά κέρδη πριν από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		470.094	514.398
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	345.000	274.000
Λειτουργικά κέρδη		815.094	788.398
Έσοδα από τόκους		2.200	2.395
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.895)	(3.256)
Κέρδη προ φόρων		814.399	787.537
Φόροι	18	(35.725)	(48.381)
Κέρδη χρήσης		778.674	739.156
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		778.674	739.156

Αθήνα, 24 Ιουλίου 2025

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος



Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



Θηρεσία Μεσσάρη

Ο Λογιστής Α' τάξης



Τσοπανάκης Δημήτρης

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	5.790.500	992.030	1.522.059	1.543.582	9.848.171
Κέρδη χρήσης	-	-	-	739.156	739.156
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	739.156	739.156
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	5.790.500	992.030	1.522.059	2.282.738	10.587.327
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	5.790.500	992.030	1.522.059	2.282.738	10.587.327
Κέρδη χρήσης	-	-	-	778.674	778.674
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	778.674	778.674
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	20.862	(20.862)	-
Μερίσματα χρήσης 2024	-	-	-	(396.376)	(396.376)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	5.790.500	992.030	1.542.921	2.644.174	10.969.625

Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	31.12.2025	31.12.2024
Ταμειακές Ροές (για) / από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		814.399	787.537
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(345.000)	(274.000)
- Έσοδα από τόκους		(2.200)	(2.395)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		2.895	3.256
- Αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων	6	12.607	12.607
- Λοιπά έσοδα		(161)	-
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	8	84	(79.344)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Μείωση απαιτήσεων		191.132	438.569
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		-16.457	1.899
Ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες		657.299	888.128
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(2.895)	(3.256)
Καταβληθείς φόρος		(42.648)	(48.073)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		611.756	836.799
Ταμειακές ροές (για) / από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις χρηματοδοτικής μίσθωσης		10.200	9.438
Τόκοι εισπραχθέντες		2.200	2.326
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		12.400	11.764
Ταμειακές ροές (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων, λοιπών δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(10.490)	(1.761)
Κατεβληθέντα μερίσματα		(396.376)	-
Καθαρές ταμειακές ροές (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(406.866)	(1.761)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		1.089.462	242.660
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους χρήσης	9	1.306.752	1.089.462

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η εταιρεία «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (εφεξής η «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.» δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 46 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 21 Νοεμβρίου 2001 με σχετική απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (Αρ. ΓΕΜΗ: 4523901000) και έχει διάρκεια 50 έτη.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στην Αθήνα επί της οδού Χρυσοσπηλιωτίσσης 9.

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής «Prodea Investments» ή «Μητρική»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Prodea Investments (με έδρα την Ελλάδα) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει θητεία η οποία λήγει την 1^η Ιουλίου 2028 και παρατείνεται μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξής σύνθεση:

Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Prodea Investments	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών της εταιρείας Prodea Investments	Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Επικεφαλής Επενδύσεων της εταιρείας Prodea Investments	Μέλος

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 24 Ιουλίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.1 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2.1).

Τα ποσά απεικονίζονται σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς επίσης και ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, η Διοίκηση της Εταιρείας τις παρακολουθεί στενά και τις αξιολογεί προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με τη μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών της Εταιρείας μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

2.2 Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.2.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025:

Τα νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025 είναι:

- **ΔΛΠ 21: Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Ισοτιμίες Νομισμάτων: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025.

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίζει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2025:

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Το Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για μια καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση, οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11 οι οποίες τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος - Γνωστοποιήσεις** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 21 – Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).** Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η Διοίκηση της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

2.3 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή / και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα, είτε μισθωμένα καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόσθη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

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

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

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

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

2.4 Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανakλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ροών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.
- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανakλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών, επομένως οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθορίζονται, όπου είναι δυνατόν, για αυτή τη μικρότερη περίοδο, ανεξάρτητα από την κατηγοριοποίησή τους στο στάδιο 1 ή 2.

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

2.6 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.7 Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία από την ημερομηνία που την απέκτησε η Prodea Investments (ήτοι την 21 Δεκεμβρίου 2016) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

2.8 Αναγνώριση Εσόδων

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

2.9 Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, Prodea Investments καθώς και εταιρείες, στις οποίες η μητρική εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία στο τέλος της χρήσης δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους εξαιτίας των παρακάτω δεδομένων:

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει διεθνή δραστηριότητα και οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ) και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κινδύνους τιμών καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον τα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν όρους μισθώματος βάσει ποσοστού επί του τζίρου. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και το παθητικό της. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 αντίστοιχα:

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31 Δεκεμβρίου 2025	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	15.316	25.998	-	-	-	41.314
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	10.789	25.311	8.510	44.610
Σύνολο	-	15.316	25.998	10.789	25.311	8.510	85.924

31 Δεκεμβρίου 2024	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	16.009	30.770	-	-	-	46.779
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	9.905	26.518	18.092	54.515
Σύνολο	-	16.009	30.770	9.905	26.518	18.092	101.294

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές και στην γραμμή «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν συμπεριλαμβάνονται οι φόροι.

3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

3.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

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

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

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας.

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

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

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας στην οποία ανήκει και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των εν ισχύ μισθωμάτων και των τρεχόντων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει. Οι μέθοδοι εκτίμησης δεν έχουν τροποποιηθεί σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση (Σημείωση 5).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της δύο μισθωμένα ακίνητα συνολικής επιφανείας 7.619,45 τ.μ. στην Πάτρα. Συγκεκριμένα, το ακίνητο επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58 είναι εκμισθωμένο και λειτουργεί ως ξενοδοχείο πόλης, ενώ το ακίνητο επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 4 είναι εκμισθωμένο και χρησιμοποιείται ως χώρος γραφείων.

	2025	2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	8.824.000	8.550.000
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	345.000	274.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	9.169.000	8.824.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2025 και το 2024:

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	31.12.2025
Τομέας	Ξενοδοχεία πόλης	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	
Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου	5.051.000	3.773.000	8.824.000
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	179.000	166.000	345.000
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	5.230.000	3.939.000	9.169.000

Χώρα	Ελλάδα	Ελλάδα	31.12.2024
Τομέας	Ξενοδοχεία πόλης	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	
Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου	4.830.000	3.720.000	8.550.000
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	221.000	53.000	274.000
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	5.051.000	3.773.000	8.824.000

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2025:

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Ξενοδοχεία πόλης	5.230.000	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	-	9,75%	8,00%
Ελλάδα	Γραφεία	3.939.000	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	20.227	8,76%	7,00%

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2024:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Ξενοδοχεία πόλης	5.051.000	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	-	10,00%	8,00%
Ελλάδα	Γραφεία	3.773.000	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	19.495	8,74%	7,00%

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι εκθέσεις των οποίων συντάσσονται δύο φορές τον χρόνο την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Επίσης, στην μέθοδο DCF έχει ληφθεί υπ' όψιν και η πιθανή μελλοντική εκροή για την αγορά των μετοχών της μισθώτριας εταιρείας.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους τακτικούς εκτιμητές, ήτοι την εταιρεία Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.5193/2025. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €345.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €274.000).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €314.000 χαμηλότερη ή €338.000 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: €688.000 χαμηλότερη ή €761.000 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €724.000 χαμηλότερη ή €880.000 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: €418.000 χαμηλότερη ή €511.000 υψηλότερη, αντίστοιχα).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν το δικαίωμα χρήσης χώρου γραφείων που αναγνωρίστηκε στο πλαίσιο της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 16 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Επιπλέον, αφορούν σε βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί πάνω σε γη που μισθώνει και υπεκμισθώνει η Εταιρεία, προκειμένου να χρησιμοποιείται ως χώρος parking του ξενοδοχείου στο ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58.

	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Δικαίωμα Χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	65.603	21.783	87.386
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	65.603	21.783	87.386
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	(44.428)	(12.215)	(56.643)
Αποσβέσεις χρήσεως	(10.164)	(2.443)	(12.607)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(54.592)	(14.658)	(69.250)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	11.011	7.125	18.136
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	65.603	21.783	87.386
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	65.603	21.783	87.386
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	(54.592)	(14.658)	(69.250)
Αποσβέσεις χρήσεως	(10.164)	(2.443)	(12.607)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	(64.756)	(17.101)	(81.856)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	847	4.682	5.529

Σημείωση 7: Καθαρή επένδυση μίσθωσης

	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμο μέρος	42.067	49.284
Βραχυπρόθεσμο μέρος	12.391	13.313
Σύνολο	54.458	62.597

Η Καθαρή επένδυση μίσθωσης αφορά στις απαιτήσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης γης που μισθώνει και υπεκμισθώνει η Εταιρεία, προκειμένου να χρησιμοποιείται ως χώρος parking του ξενοδοχείου στο ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 58.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας της είσπραξης των μη προεξοφλημένων απαιτήσεων που προέρχονται από την Καθαρή επένδυση μίσθωσης της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024:

	31.12.2024	31.12.2024
Έως 1 έτος	12.391	13.313
Από 1 έως 5 έτη	32.799	31.192
Πάνω από 5 έτη	9.268	18.092
Σύνολο	54.458	62.597

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Εμπορικές απαιτήσεις	184.850	181.000
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	351.165	498.500
Δεδουλευμένα έσοδα εισπρακτέα	-	40.391
Λοιπές απαιτήσεις	11.442	11.410
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(971)	(887)
Σύνολο	546.486	730.414

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις την 31 Δεκεμβρίου 2025 παρουσιάζονται μειωμένες σε σχέση με την 31 Δεκεμβρίου 2024, λόγω κυρίως της μείωσης των απαιτήσεων από το Ελληνικό Δημόσιο.

Η κατηγορία «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο» αφορά σε απαίτηση επιστροφής χρεωστικού ΦΠΑ που προέρχεται κυρίως από τις κεφαλαιουχικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν στο ακίνητο επί της οδού 28^{ης} Οκτωβρίου 4.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφασίζει τον σχηματισμό ή την αναπροσαρμογή της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	4	19
Καταθέσεις όψεως	1.306.749	1.089.443
Σύνολο	1.306.753	1.089.462

Η αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων οφείλεται κυρίως στις εισπράξεις των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας καθώς και στην αύξηση του κύκλου εργασιών.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	579.050	5.790.500	992.030
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	579.050	5.790.500	992.030

Το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται στο ποσό των €5.790.500, διαιρούμενο συνολικά σε 579.050 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστη.

Την 12 Ιουνίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €396.376 (ήτοι 0,685 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2024.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ιδίες μετοχές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Αποθεματικά

Τα δύο ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας εκμισθώθηκαν την 21 Δεκεμβρίου 2016 προκειμένου να διαμορφωθούν και να λειτουργήσουν, από τον μισθωτή, ως ξενοδοχεία πόλης και κατάστημα (αρχικά). Η εύλογη αξία των ακινήτων, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ανερχόταν κατά την 21 Δεκεμβρίου 2016 σε €3.716.000. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας τους και της αναπόσβεστης αξίας την 21 Δεκεμβρίου 2016, ημερομηνία μεταφοράς στα ακίνητα επένδυσης, ύψους €1.522.059 πιστώθηκε απευθείας στην καθαρή θέση (σε αποθεματικό αναπροσαρμογής).

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας. Η Εταιρεία σχημάτισε τακτικό αποθεματικό ύψους €20.862.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Η κατηγορία «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» περιλαμβάνει το μακροπρόθεσμο μέρος των υποχρεώσεων μίσθωσης αξίας €44.610 (31 Δεκεμβρίου 2024: €54.515) που αναγνωρίστηκαν στο πλαίσιο της υιοθέτησής του ΔΠΧΑ 16 την 01.01.2019 από την Εταιρεία. Το βραχυπρόθεσμο τμήμα τους περιλαμβάνεται στην κατηγορία «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις» (Σημείωση 13).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	12.074	15.669
Φόροι – Τέλη	10.881	12.419
Υποχρεώσεις μισθώσεων	14.150	12.675
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	15.090	18.435
Σύνολο	52.195	59.198

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους εκτός από τις υποχρεώσεις μισθώσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Κύκλος Εργασιών

	Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα	623.788	554.599
Σύνολο	623.788	554.599

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη λαμβάνοντας υπόψη το δικαίωμα απόκτησης των μετοχών του μισθωτή, έχουν ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	626.650	617.384
Από 1 έως 5 έτη	2.533.531	2.495.532
Πάνω από 5 έτη	7.201.621	7.750.780
Σύνολο	10.361.802	10.863.696

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Έξοδα ασφάλισης	12.718	16.564
Σύνολο	12.718	16.564

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα που πραγματοποιήθηκαν αφορούν στα μισθωμένα ακίνητα της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθαν σε €63.396 (31 Δεκεμβρίου 2024 €66.373) και αφορούν στον Ε.Ν.Φ.Ι.Α..

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές τρίτων	22.878	22.240
Φόροι - τέλη	1.679	1.697
Λοιπά	40.493	100
Σύνολο	65.050	24.037

Η αύξηση στο κονδύλι "Λοιπά" κατά τη χρήση 2025 οφείλεται κατά κύριο λόγο σε αναγνώριση ζημίας ύψους €40.391 από διαγραφή απαιτήσεων (έναντι σχετικής πρόβλεψης εσόδων επίτευξης μισθώματος), καθώς οι εν λόγω απαιτήσεις κρίθηκαν οριστικά ως ανεπίδεκτες είσπραξης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Φόροι

	Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	35.725	48.381
Σύνολο	35.725	48.381

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία από την ημερομηνία που την απέκτησε η Prodea Investment (ήτοι την 21 Δεκεμβρίου 2016) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι χρήσεις 2020 – 2024 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. 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 φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή της Εταιρείας για τη χρήση 2025 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Prodea Investments (Μητρική Εταιρεία) κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου ελέγχει το 75,90% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας Prodea Investments (Μητρική Εταιρεία).

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 οι συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη αφορούν τα ενοίκια της έδρας. Δεν υπάρχουν υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη κατά τις χρήσεις 2025 και 2024.

ι. Έξοδα μισθωμάτων

	Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Prodea Investments	510	493
Σύνολο	510	493

Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία.