

ΡΙCAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ &
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ
Μ.Τ.Σ.

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

&

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

Περιεχόμενα

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	15
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	16
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	18
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	19
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	19
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	19
2.1. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	19
2.2. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»).....	21
2.3. Επενδύσεις σε Ακίνητα	22
2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	23
2.5. Μισθωμένα Πάγια.....	24
2.6. Φόρος Εισοδήματος	25
2.7. Απαιτήσεις από Πελάτες	25
2.8. Επιχορηγήσεις	26
2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26
2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο	26
2.11. Παροχές σε Εργαζομένους	26
2.12. Προβλέψεις.....	26
2.13. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων.....	26
2.14. Δανεισμός	27
2.15. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	27
2.16. Συναλλαγματικές Μετατροπές	27
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	27
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	28
4.1. Κίνδυνος Αγοράς	28
4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος	29
4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων	30
4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας.....	30
4.5. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου	31
4.6. Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	31
5 ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	31
6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	32
7 ΑΨΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	32
8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	33
9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	33
10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ.....	34
11 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	35
12 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	35

12.1. Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	35
12.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση	36
12.3. Επιτόκια.....	36
12.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης	36
13 ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΠΙΔΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ	36
14 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	37
15 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	37
16 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	37
17 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	38
18 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	38
19 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	39
20 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ	39
21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	39
22 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ	40
23 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	40
24 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	41
25 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	41

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ 2025 ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ» ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 150 του Νόμου 4548/2018 παρουσιάζονται κατωτέρω οι εξελίξεις της οικονομικής δραστηριότητας, η οικονομική θέση, οι επιδόσεις, οι προοπτικές, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες της «PICAR ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΧΩΡΩΝ ΜΕΓΑΡΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ ΣΤΡΑΤΟΥ» («PICAR M.A.E.E.», αλλά και η «Εταιρεία» στη συνέχεια) για τη διαχειριστική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, και πληροφορίες για τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ίδιας χρήσης, που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 09/09/2026 και υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η PICAR M.A.E. ιδρύθηκε στις 26 Ιουνίου 2000, είναι θυγατρική εταιρεία της Τράπεζας Πειραιώς κατά ποσοστό 100% και έχει ως βασικό της αντικείμενο τη διαχείριση και εμπορική εκμετάλλευση των χώρων του κτιριακού συγκροτήματος του **City Link**, γνωστού και ως **Μεγάρου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.)**. Η Εταιρεία έχει διάρκεια πενήντα (50) έτη από τη νόμιμη σύστασή της, η δε έδρα της είναι στην Αθήνα. Διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.), που απαρτίζονταν κατά την 31.12.2025 από έξι (6) μέλη, του οποίου η θητεία λήγει την 28/04/2028, ενώ μπορεί να παραταθεί μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η Εταιρεία λειτούργησε κατά το 2025 σε ένα βελτιούμενο οικονομικό περιβάλλον, με την ελληνική οικονομία να διατηρεί την αναπτυξιακή δυναμική της, παρά τις αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις και τις αβεβαιότητες που συνδέονται με τις γεωπολιτικές εξελίξεις και την ενεργειακή κρίση (Σχετική πληροφόρηση στη σημείωση 2.1 των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων).

Το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις των θεσμικών οργάνων της χώρας και του εξωτερικού, καθώς και από τις τρέχουσες ρυθμιστικές, πολιτικές και οικονομικές εξελίξεις, οι οποίες βρίσκονται εκτός ελέγχου του Ομίλου Πειραιώς και της Εταιρείας.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι, η εξάρτηση της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς δεν αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητές της, παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και τις πιθανές συνέπειες αυτών, με στόχο την πρόληψη και ελαχιστοποίηση αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες, τα αποτελέσματα, την χρηματοοικονομική της κατάσταση και στις προοπτικές της.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2025 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και παρουσιάζουν τις ακόλουθες προσαρμογές: το δικαίωμα της διαχείρισης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης του Μεγάρου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (εφεξής «Μ.Τ.Σ.») εμφανίζεται στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα ΔΛΠ 40 και ΔΠΧΑ 16, που αφορούν την παρουσίαση και λογιστική παρακολούθηση επενδυτικών ακινήτων, των οποίων το δικαίωμα εκμετάλλευσης έχει παραχωρηθεί μέσω μακροχρόνιας χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease). Λόγω της συγκεκριμένης προσαρμογής, η υποχρέωση για το δικαίωμα εκμετάλλευσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα», πλέον κατασκευαστικού κόστους και κεφαλαιοποιημένων τόκων κατασκευαστικής περιόδου και υπεραξίας από προσαρμογή σε εύλογη αξία. Ως περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, κατά παραδοχή, θεωρήθηκε η συνολική περίοδος μίσθωσης του ακινήτου μέχρι το τέλος Φεβρουαρίου 2027. Η παρούσα αξία της υποχρέωσης προς το Μ.Τ.Σ. για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραπάνω δικαιώματος ανέρχεται σε € 13.578 χιλ. κατά την 31.12.2025 και εμφανίζεται στο κονδύλι των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 557 χιλ., έναντι € 2.915 χιλ. στο τέλος του 2024, με τη μείωση να αντανάκλα το ζημιόγono αποτέλεσμα της χρήσης. Τα συνολικά ίδια κεφάλαια υπολείπονται του ημίσεος (1/2) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και το Διοικητικό Συμβούλιο, δεδομένου ότι συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119 παρ.4 του Ν. 4548/2018, προτίθεται να συγκαλέσει Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου αυτή να αποφασίσει για τη λήψη των κατάλληλων μέτρων αποκατάστασης της σχέσης τους. Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από το Ομολογιακό Δάνειο που έχει λάβει από την Τράπεζα Πειραιώς ανέρχονταν κατά την 31.12.2025 στο ποσό των € 22,5 εκατ. Στις 19.02.2025 η Εταιρεία υπέγραψε νέα πρόσθετη πράξη τροποποίησης του προγράμματος

ομολογιακού δανείου με αναδρομική ισχύ από 31/12/2024, με την οποία παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31.12.2026, χωρίς ενδιάμεση καταβολή δόσης κεφαλαίου.

Με την υπ' αριθ. 500/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, το μίσθωμα της Εταιρείας προς το Μ.Τ.Σ. ορίστηκε σε € 12.951 χιλ. ετησίως για τα έτη 2020 και 2021, ετήσιο μίσθωμα που θα διατηρηθεί και για τα επόμενα έτη, με βάση την εν λόγω απόφαση. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία είχε εξοφλήσει όλες τις υποχρεώσεις προς το ΜΤΣ, οι οποίες είχαν διακανονιστεί στο πλαίσιο της ανωτέρω απόφασης.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ, ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης 2025, η Εταιρεία εστίασε, όπως και στην προηγούμενη χρήση, στην κατά το δυνατόν βέλτιστη αξιοποίηση των χώρων του Μεγάρου του Μ.Τ.Σ που ενοικιάζει σε τρίτους, στη διασφάλιση της λειτουργικότητας τους και στην είσπραξη των σχετικών μισθωμάτων και επανατιμολογούμενων εξόδων, επιτυγχάνοντας την εκμίσθωση του συνόλου των χώρων.

Το σύνολο σχεδόν του κύκλου εργασιών της Εταιρείας προέρχεται από την εκμετάλλευση των χώρων του Μεγάρου του Μ.Τ.Σ., αναλυόμενο περαιτέρω σε έσοδα ενοικίων, υπολογιζόμενων σε σταθερή και μεταβλητή βάση (δηλ. βάσει του κύκλου εργασιών της εγκατεστημένης επιχείρησης) ύψους € 21.558 χιλ., έσοδα από επανατιμολογούμενα έξοδα, που πραγματοποιούνται για λογαριασμό των εγκατεστημένων επιχειρήσεων, ύψους € 2.841 χιλ. και λοιπά έσοδα ύψους € 35 χιλ. έναντι συνολικού κύκλου εργασιών € 23.487 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, με την αύξηση να οφείλεται στα ενοίκια.

Η ζημία από την αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου στην εύλογη αξία του, αυξήθηκε σε € 15.835 χιλ., στο τέλος της κλειόμενης χρήσης, έναντι ζημίας € 11.488 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, μειώνοντας ισόποσα και αντίστοιχα την αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα αλλά και τα αποτελέσματα εκμετάλλευσης της Εταιρείας.

Τα λειτουργικά έξοδα των ακινήτων ανήλθαν σε € 5.944 χιλ., αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, με την αύξηση να οφείλεται σε πρόβλεψη για ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ύψους € 753 χιλ. περίπου, για την οποία γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στη σχετική σημείωση 23 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα στα οποία περιλαμβάνονται και έξοδα προβολής & διαφήμισης ποσού € 73 χιλ. συγκρατήθηκαν σε επίπεδα ελαφρώς χαμηλότερα από την προηγούμενη χρήση και μειώθηκαν σε € 1.125 χιλ.,

Τα καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας μειώθηκαν σημαντικά σε € 3.888 χιλ. στη χρήση 2025, έναντι € 6.396 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, ως αποτέλεσμα κυρίως της κεφαλαιοποίησης σημαντικού μέρους (€ 27,5 εκατ.) των δανειακών της υποχρεώσεων προς τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, που πραγματοποιήθηκε το 2024.

Τα ανωτέρω διαμόρφωσαν το καθαρό αποτέλεσμα των ζημιών της χρήσης 2025 σε αυξημένο επίπεδο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση (ζημία € 2.358 χιλ., έναντι ζημίας € 790 χιλ. της προηγούμενης χρήσης).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει ουσιαστική βελτίωση των αποτελεσμάτων στη χρήση 2026, θεωρεί όμως εφικτή την επαναφορά της Εταιρείας σε κερδοφορία από τη χρήση του 2027, αν και την συναρτά, αφενός μεν, με τις εξελίξεις των δικαστικών υποθέσεων, σχετικά με το ύψος του καταβαλλόμενου μισθώματος για το Μέγαρο του Μ.Τ.Σ και κυρίως τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσής του, για τις οποίες γίνονται ιδιαίτερες αναφορές στις σημειώσεις 13 και 23 των συνημμένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αφετέρου δε, με τη στήριξη της μητρικής εταιρείας.

Αξιολογώντας όλα τα παραπάνω, η Εταιρεία εκτιμά ότι θα συνεχίσει απρόσκοπτα τη λειτουργία της στο ορατό μέλλον και θα επιτυγχάνει τους στόχους της.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες, που αφορούν την οικονομική διάρθρωση, την αποδοτικότητα και την διαχειριστική πολιτική της Εταιρείας, όπως προκύπτουν από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

		31/12/2025		31/12/2024	
Καθαρό κεφάλαιο κίνησης προς κυκλοφορούν ενεργητικό	Καθαρό κεφάλαιο κίνησης	(20.271.090)	-124,04%	(24.391.590)	-95,21%
	Κυκλοφορούν ενεργητικό	16.342.735		25.619.299	

Αριθμοδείκτες αποδοτικότητας

		31/12/2025		31/12/2024	
Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων	Καθαρά Κέρδη / (Ζημίες) χρήσης	(2.357.986)	-423,48%	(790.176)	-27,11%
	Ίδια κεφάλαια	556.813		2.914.799	

Δείκτες Διαχειριστικής Πολιτικής

		31/12/2025		31/12/2024	
Απαιτήσεις πελατών προς πωλήσεις σε ετήσια βάση	Απαιτήσεις πελατών	3.022.289		3.464.122	
	Κύκλος εργασιών	24.398.881	44,59	23.487.159	53,10

Η προαναφερθείσα κεφαλαιοποίηση μεγάλου μέρους (€ 27,5 εκατ.) του χορηγηθέντος ομολογιακού δανείου, που πραγματοποιήθηκε στο 2024 είχε θετική επίπτωση και στο κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας, που βελτιώθηκε μεν στη διάρκεια της χρήσης, παρέμεινε όμως κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 σε αρνητικά επίπεδα (€20,3 εκατ., από €24,4 εκατ. στο τέλος του 2024).

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΙΔΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

Με την υπ' αριθ. 2376/2017 τελεσίδικη απόφαση του Εφετείου Αθηνών (ΕφΑθ), κρίθηκε ότι η σύμβαση μεταξύ του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (ΜΤΣ) και της PICAR για την διαχείριση και εκμετάλλευση του Κεντρικού Μεγάρου του ΜΤΣ φέρει το χαρακτήρα μίσθωσης ακινήτου και καθορίστηκε το ετήσιο μίσθωμα στο ποσό των 7.618.019,07 € πλέον ΦΠΑ (634.834,92 € μηνιαίως πλέον ΦΠΑ).

Στη συνέχεια, με την υπ' αριθ. 726/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (ΜΠρΑθ), επί αγωγής αναπροσαρμογής του μισθώματος που κατέθεσε το ΜΤΣ, το ετήσιο μίσθωμα αναπροσαρμόστηκε, από € 7.618.019,07 σε € 10.284.325,74. Τα μέρη άσκησαν εφέσεις επί των οποίων εκδόθηκε η με αρ. 500/2024 απόφαση του ΕφΑθ, που απέρριψε την έφεση της PICAR, δέχθηκε την έφεση του ΜΤΣ και αναπροσάρμοσε το ετήσιο μίσθωμα σε € 12.950.632,37, πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ. Ασκήθηκαν αναίρεσεις εκατέρωθεν και προσδιορίστηκε η εκδίκασή τους για τις 5 Μαρτίου 2027.

Το ΜΤΣ άσκησε και νέα αγωγή με αίτημα την αναπροσαρμογή του καταβαλλόμενου ετησίου μισθώματος στο ποσό των € 28.200.000,00, πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ (€ 2.350.000,00 μηνιαίως, πλέον ΦΠΑ), για το χρονικό διάστημα από 15 Ιουλίου 2025 έως 28 Φεβρουαρίου 2027, η συζήτηση της οποίας, ορίστηκε, μετά από αναβολή, για τις 13 Νοεμβρίου 2026.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη σε εκτιμήσεις των Νομικών της Συμβούλων αναγνώρισε στη χρήση του 2025 πρόβλεψη, για την οποία γίνεται αναφορά στη σημείωση 13 των συνημμένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Το 2022, εκδόθηκε η υπ' αρ. πρωτ. Φ. 951.1/42/1225520/ Σ. 2540/30.5.2022 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Άμυνας, με θέμα: «Περί μη Εγκρίσεως του από 12 Μαρτίου 2003 Ιδιωτικού Συμφωνητικού μεταξύ του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (ΜΤΣ) και της PICAR Α.Ε.Ε.», με την οποία αποφασίστηκε η μη έγκριση του από 12 Μαρτίου 2003 Ιδιωτικού Συμφωνητικού παράτασης της από 20 Απριλίου 2000 σύμβασης, μεταξύ του ΜΤΣ και της ΠΙΚΑΡ για 14 έτη αρχικά και έτι περαιτέρω για 10 επιπλέον έτη, ήτοι μέχρι συμπληρώσεως συνολικής διάρκειας της σύμβασης πενήντα (50) ετών, με αποτέλεσμα, κατά το ΜΤΣ, η σύμβαση να λήγει στις 28 Φεβρουαρίου 2027 και όχι την 1^η Μαρτίου 2052, που καθορίζονταν με βάση το προαναφερθέν συμφωνητικό.

Η PICAR, θεωρώντας ότι η συμφωνηθείσα παράταση της σύμβασης είναι καθ' όλα νόμιμη και σε ισχύ, έχοντας επιπρόσθετα εκπληρώσει όλες τις εκ της ανωτέρω σύμβασης υποχρεώσεις της, μεταξύ των οποίων και την προσκόμιση πρόσθετης εγγυητικής επιστολής υπέρ του ΜΤΣ, η οποία όμως της επεστράφη, άσκησε αγωγή, με αίτημα να αναγνωριστεί ότι το ΜΤΣ υποχρεούται να απόσχει από οποιαδήποτε ενέργεια για την απόδοση της χρήσης του μισθίου ακινήτου πριν τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της σχέσης την 1.3.2052 και επιπρόσθετα να παρέχει ακώλυτη τη χρήση του ως άνω μισθίου μέχρι και την 28.2.2052. Η συζήτηση της ως άνω αγωγής αναβλήθηκε για να συζητηθεί στις 13.11.2026.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, σε συνεργασία με τους νομικούς της συμβούλους, παρακολουθεί στενά τις ανωτέρω δικαστικές και διοικητικές εξελίξεις. Δεδομένου ότι οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη και δεν έχουν καταστεί αμετάκλητες, δεν είναι επί του παρόντος δυνατό να εκτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία η τελική χρηματοοικονομική επίδραση, που ενδέχεται να έχουν στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, πέραν των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις ισχύουσες δικαστικές αποφάσεις κατά την ημερομηνία αναφοράς και της προαναφερθείσας πρόβλεψης δεν έχουν αναγνωριστεί άλλα ποσά. Η Διοίκηση θα επανεκτιμήσει την επίδραση των ανωτέρω υποθέσεων με βάση τις μελλοντικές εξελίξεις.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με την χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας.

Κίνδυνος Αγοράς

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

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά σε περιπτώσεις αθέτησης της υποχρέωσης των αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των μελλοντικών εισπραξιών. Όταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη / μισθωτή, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι είναι ανεπίδεκτες είσπραξης προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση της Διοίκησης της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνεχίζει την παρακολούθηση των απαιτήσεων που διαγράφει για τυχόν αναβίωσης των δυνατοτήτων είσπραξης αυτών.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2025 και 31.12.2024 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου των στοιχείων εντός Ισολογισμού	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Απαιτήσεις από τη μητρική	43.738	3.536
Λοιποί πελάτες	16.761.392	15.414.267
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554	107.554
Εγγυήσεις	184.061	184.061
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.355	9.682.355
Λοιποί χρεώστες	482.241	466.113
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	3.961.523	4.182.480
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.230.016	1.616.183
Σύνολα	<u>33.452.880</u>	<u>31.656.549</u>

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όπου κάτω από τον γενικό κανόνα της απλοποιημένης μορφής του ΔΠΧΑ 9, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται στα δύο στάδια, το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που έχουν υποστεί σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης και που για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται η πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες εφαρμόζοντας πιθανότητα αθέτησης 100%, καθώς και απαιτήσεις σε καθυστέρηση για τις οποίες υπάρχουν σχετικά καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) και τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της απαίτησης.

	31.12.2025		
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</u>	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολα
Απαιτήσεις από πελάτες	1.014.173	15.898.511	16.912.684
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(811)	(13.889.638)	(13.890.449)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	1.013.363	2.008.873	3.022.236
Λοιπές απαιτήσεις	3.914.573	231.817	4.146.390
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(231.817)	(231.817)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	3.914.573	-	3.914.573
Καθαρή λογιστική αξία	4.927.935	2.008.873	6.936.808

<u>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</u>	
Λοιπές απαιτήσεις	12.393.807
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.140.245)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	2.253.562
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	9.190.370

	31.12.2024		
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</u>	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολα
Απαιτήσεις από πελάτες	1.259.302	14.266.056	15.525.357
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(910)	(12.060.325)	(12.061.236)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	1.258.391	2.205.730	3.464.122
Λοιπές απαιτήσεις	4.135.400	231.817	4.367.216
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(231.817)	(231.817)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	4.135.400	-	4.135.400
Καθαρή λογιστική αξία	5.393.791	2.205.730	7.599.521

<u>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</u>	
Λοιπές απαιτήσεις	11.763.976
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.140.245)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.623.731
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	9.223.252

Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα ωστόσο το τελευταίο καιρό παρουσιάζουν μια πτωτική πορεία. Η Εταιρεία δεν διατηρεί προθεσμιακές καταθέσεις κατά την 31.12.2025.

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

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2025 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 0,5%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 114 χιλ. Αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την Τράπεζα Πειραιώς, ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

	31.12.2025		
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Τραπεζικές υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις
μέχρι 1 μήνα	-	22.500.000	1.079.219
1 - 3 μήνες	2.543.278	-	2.158.439
3 -12 μήνες	113.523	-	9.712.974
1 - 5 έτη	-	-	2.158.439
Σύνολα	2.656.801	22.500.000	15.109.071

	31.12.2024		
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Τραπεζικές υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις
μέχρι 1 μήνα	-	23.008.323	1.079.219
1 - 3 μήνες	15.170.915	-	2.158.439
3 -12 μήνες	164.417	-	9.712.974
1 - 5 έτη	-	-	15.109.071
Σύνολα	15.335.332	23.008.323	28.059.703

Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του Citylink χρησιμοποιείται η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών εσόδων από μισθώματα (Discounted Cash Flows - DCF).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των μετοχών οι οποίες δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτά μοντέλα και τεχνικές αποτίμησης, κατά περίπτωση, όπως: μοντέλα προεξόφλησης ταμειακών ροών, υπολογισμού των δικαιωμάτων προαίρεσης, συγκρίσιμες συναλλαγές, εκτιμήσεις της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού (π.χ. παγίων στοιχείων) και καθαρή αξία του ενεργητικού και των μεριδίων. Η Διοίκηση με βάση την πρότερη εμπειρία της, προσαρμόζει περαιτέρω, όπου κριθεί απαραίτητο, τις σχετικές αξίες προκειμένου να απεικονίζονται οι τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

Η περιβαλλοντική πολιτική της εστιάζεται κυρίως στην εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων και στη διαρκή ενημέρωση και εκπαίδευση σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

Από το 2019, η Εταιρεία και η Τράπεζα Πειραιώς, στο πλαίσιο της οργάνωσης, ανάπτυξης και σχεδιασμού στρατηγικής αειφόρου ανάπτυξης σχετικά με το Μέγαρο «Citylink», δρομολόγησαν δράσεις και ενέργειες ώστε να απονεμηθεί πιστοποιητικό αειφόρου αναπτύξεως (Sustainability Certificate), από το Γερμανικό Συμβούλιο Αειφόρου Αναπτύξεως DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.) και εν γένει να εφαρμοσθούν οι αρχές της αειφόρου αναπτύξεως. Για την επίτευξη του εν λόγω σκοπού συνεργάστηκαν με ειδικό σύμβουλο, ο οποίος ειδικεύεται στην οργάνωση και σύνταξη μελετών με σκοπό τον σχεδιασμό κτηρίων σύμφωνα με διεθνή πρότυπα αειφόρου αναπτύξεως και την αναβάθμιση αυτών και του εξοπλισμού τους.

Οι απαιτούμενες ενέργειες περιλαμβάνουν την διενέργεια ελέγχων της υφισταμένης καταστάσεως του Μεγάρου «Citylink» σε θέματα αειφορίας, τη σύνταξη των απαιτητών προτύπων και των προβλεπόμενων εγγράφων, καθώς και την τροποποίηση και βελτιστοποίηση διαδικασιών λειτουργίας με σκοπό την εναρμόνιση αυτών με τις απαιτήσεις του προτύπου αειφορίας.

Το 2021 ολοκληρώθηκαν όλες οι σχετικές παρεμβάσεις, αξιολογήθηκαν από τους επόπτες και απονεμήθηκε το σχετικό βραβείο και η πιστοποίηση από το Γερμανικό Συμβούλιο Αειφόρου Κτιρίου DGNB, στο πλαίσιο του ευρύτερου προγράμματος για την αειφόρο ανάπτυξη κατασκευών.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης δεν απασχολούσε δικό της προσωπικό.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία δεν ανέπτυξε δραστηριότητες ούτε πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2025.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και τα πρόσωπα που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και τα οικονομικώς εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και των προσώπων που κατέχουν κύριες Διοικητικές θέσεις.
- γ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- δ) Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. ως μοναδικός μέτοχος της Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στα αποτελέσματα χρήσης 2025 επεξηγούνται στη σημείωση 21 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 δεν έχουν λάβει χώρα σημαντικά γεγονότα, πέραν αυτών που αναφέρονται στην γνωστοποίηση 25 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων «Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού», τα οποία επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή θα έπρεπε να γνωστοποιηθούν.

Αθήνα, 09/09/2026

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ..Σ.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΡΑΓΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «Pícar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου (Μ.Τ.Σ.)»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Pícar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών 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 Pícar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου (Μ.Τ.Σ) 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 (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

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

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 23 επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι έχει ασκηθεί αγωγή από την Εταιρεία κατά του Μετοχικού Ταμείου Στρατού, αναφορικά με την ισχύ της παράτασης της μεταξύ τους συμβατικής σχέσης. Κατά την κρίση του νομικού συμβούλου και της Διοίκησης της Εταιρείας δεν είναι επί του παρόντος δυνατό να εκτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία η τελική χρηματοοικονομική επίδραση, που ενδέχεται να έχει στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας σε περίπτωση θετικής έκβασης της δικαστικής υπόθεσης για την Εταιρεία. Σε περίπτωση αρνητικής έκβασης της δικαστικής υπόθεσης για την Εταιρεία, αυτή δεν αναμένεται να επηρεάσει τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλες Πληροφορίες

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

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

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

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. 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 31/12/2025.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία Picar Μονοπρόσωπη Α.Ε. Εμπορικής Εκμεταλλεύσεως & Διαχειρίσεως χώρων Μεγάρου (Μ.Τ.Σ.) και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Στην σημείωση 2.1 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει καταστεί μικρότερο του μισού (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο της 9 Σεπτεμβρίου 2026 θα θέσει προς συζήτηση το εν λόγω θέμα στην προσεχή τακτική Γενική Συνέλευση ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Απόστολος Κοκκινέλλης

A.M. ΣΟΕΛ: 44621

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

151 25 Μαρούσι

A.M ΣΟΕΛ: Ε 120

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

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

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

© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		Χρήση που έληξε την	
	Σημείωση	31/12/2025	31/12/2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	5	7.429	8.925
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	23.633.246	39.467.891
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	119.261	120.449
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9	184.061	184.061
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		23.943.997	39.781.325
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Απαιτήσεις από πελάτες	8	3.022.236	3.464.122
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	9	5.984.073	5.575.069
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	7.336.427	16.580.109
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		16.342.735	25.619.299
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		40.286.733	65.400.625
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	3.783.000	3.783.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	11	4.475	4.475
Ζημίες εις νέο		(3.230.661)	(872.676)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		556.813	2.914.799
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	12	2.121.221	12.232.654
Πρόβλεψη επίδικων υποθέσεων	13	752.591	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	242.282	242.282
Σύνολο μακροπρόσθεσμων υποχρεώσεων		3.116.094	12.474.936
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	15	22.500.000	23.000.650
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	12	11.457.025	11.667.236
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	2.656.800	15.343.003
Σύνολο βραχυπρόσθεσμων υποχρεώσεων		36.613.826	50.010.890
Σύνολο υποχρεώσεων		39.729.919	62.485.826
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		40.286.733	65.400.625

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31/12/2025	31/12/2024
Κύκλος εργασιών	18	24.398.881	23.487.159
Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	(15.834.644)	(11.488.379)
Λοιπά έσοδα		35.302	31.411
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		8.599.539	12.030.190
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	19	(5.944.476)	(5.295.400)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	19	(1.124.926)	(1.128.707)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		1.530.137	5.606.084
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	-	130.333
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(3.888.123)	(6.526.593)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά		(3.888.123)	(6.396.260)
Ζημίες προ φόρων		(2.357.986)	(790.176)
Ζημίες χρήσης (Α)		(2.357.986)	(790.176)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		(2.357.986)	(790.176)

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Κέρδη / (Ζημίες) εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024	3.783.000	14.146.425	(41.641.950)	(23.712.525)
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	(790.176)	(790.176)
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών ζημιών μετά από φόρους	-	-	(790.176)	(790.176)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση ομολογιακού δανείου	27.500.000	-	-	27.500.000
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με συμψηφισμό ζημιών	(27.500.000)	-	27.500.000	-
Μείωση διαφοράς υπέρ το άρτιο με συμψηφισμό ζημιών	-	(14.141.950)	14.141.950	-
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(82.500)	(82.500)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	3.783.000	4.475	(872.676)	2.914.799
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	3.783.000	4.475	(872.676)	2.914.799
Ζημίες μετά από φόρους	-	-	(2.357.986)	(2.357.986)
Σύνολο αναγνωρισμένων καθαρών ζημιών μετά από φόρους	-	-	(2.357.986)	(2.357.986)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	3.783.000	4.475	(3.230.662)	556.813

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
	31/12/2025	31/12/2024
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>		
Ζημίες προ φόρων	(2.357.986)	(790.176)
<u>Προσαρμογή ζημιών προ φόρων</u>		
Προστίθενται: προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	752.591	-
Προστίθενται: αποσβέσεις περιουσιακών στοιχείων	2.902	5.348
(Αφαιρούνται) / Προστίθενται: προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	8,9	1.829.213
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες & λοιπά έσοδα	6	15.834.644
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής και χρηματοδοτικής δραστηριότητας	19	3.888.123
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.796.330)	(5.561.449)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(12.678.531)	(8.497.851)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	5.474.626	4.916.501
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(218)	-
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-
Τόκοι εισπραχθέντες	19	-
Καθαρές ταμειακές (εκροές) / εισροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(218)	128.733
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>		
Ταμειακές πληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(10.321.644)	(9.298.779)
Ταμειακές πληρωμές τόκων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	19	(2.628.988)
Τόκοι πληρωθέντες δανείων	(1.356.547)	(2.027.538)
Λοιποί πληρωθέντες τόκοι	19	(410.911)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(82.500)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(14.718.090)	(15.399.551)
Καθαρή αύξηση του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων	(9.243.682)	(10.354.317)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10	16.580.109
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	7.336.427	16.580.109

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 έως 41 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η PICAR M.A.E.E. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση και εκμετάλλευση του κτιρίου του Μετοχικού Ταμείου Στρατού. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία στις 31.12.2025 συμμετείχε στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100%. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιρειών «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρείας» με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 09/09/2026 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι ουσιώδεις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές. Οι λογιστικές αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

Για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2025.

2.1. Πλαίσιο Κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση που εκδόθηκαν και ήταν σε ισχύ, κατά το χρόνο σύνταξης των εν λόγω χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και με βάση την αρχή της συνέχισης δραστηριότητας.

Το γεγονός ότι κατά την 31.12.2025 το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό, κυρίως λόγω της συμβατικής λήξης του Ομολογιακού Δανείου στις 31.12.2026, αν και αποτελεί ένδειξη αβεβαιότητας για τη συνέχιση της δραστηριότητάς της, η Εταιρεία έχει λάβει τη δέσμευση της μητρικής («Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.»), ότι θα στηρίξει την Εταιρεία για τους επόμενους δώδεκα μήνες, ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής.

Κατά την κλειόμενη χρήση, το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας υπολείπεται του ημίσεος (1/2) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της. Κατά συνέπεια, συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119 παρ.4 του Ν. 4548/2018, σύμφωνα με το οποίο το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου αυτή να αποφασίσει για τη λήψη των κατάλληλων μέτρων. Στην προσεχή Γενική Συνέλευση θα τεθεί προς συζήτηση το εν λόγω θέμα. Επομένως η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις αβεβαιότητες σχετικά με τη συνέχιση της δραστηριότητας και οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί βάσει της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας.

Κατά τη διάρκεια του 2025, η παγκόσμια οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, παρά την ενίσχυση της γεωοικονομικής αβεβαιότητας και του εμπορικού προστατευτισμού. Σύμφωνα με το ΔΝΤ, ο ρυθμός αύξησης του παγκόσμιου ΑΕΠ εκτιμάται ότι παρέμεινε αμετάβλητος στο 3,3% το 2025, ως αποτέλεσμα της εξισορρόπησης αντίρροπων δυνάμεων. Αρνητικά επέδρασαν η αύξηση των δασμών από τις ΗΠΑ και η αβεβαιότητα σχετικά με την έκβαση των εμπορικών συμφωνιών που τελικά συνήφθησαν. Αντίθετα, υποστηρικτικά λειτούργησαν η γενικά επεκτατική δημοσιονομική πολιτική, η επίσπευση των εισαγωγών λόγω των επικείμενων δασμών, η περαιτέρω χαλάρωση της νομισματικής πολιτικής και οι ευνοϊκές παγκόσμιες χρηματοπιστωτικές συνθήκες, καθώς και οι ισχυρές επενδύσεις στον τομέα της τεχνητής νοημοσύνης.

Η ελληνική οικονομία προβλέπεται ότι θα αναπτυχθεί με ρυθμό 1,9% το 2026 και 2,0% το 2027, ενώ ο πληθωρισμός θα διαμορφωθεί σε 3,1% και 2,4% αντίστοιχα. Οι κίνδυνοι που περιβάλλουν την πρόβλεψη για το ΑΕΠ παραμένουν κυρίως καθοδικοί και συνδέονται με το ενδεχόμενο παράτασης του πολέμου στη Μέση Ανατολή και των επιπτώσεων του στις διεθνείς οικονομικές εξελίξεις. Οι πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις, και ιδίως η κλιμάκωση των συγκρούσεων στη Μέση Ανατολή, έχουν αυξήσει την αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές ενέργειας και έχουν ενισχύσει τη μεταβλητότητα των τιμών του πετρελαίου. Συνεπώς, η παρακολούθηση των τιμών της ενέργειας και των επιδράσεών τους στον πληθωρισμό και την οικονομική δραστηριότητα καθίσταται ιδιαίτερα κρίσιμη για την αξιολόγηση των κινδύνων και τη χάραξη οικονομικής πολιτικής. Ανοδικά στην ανάπτυξη τα επόμενα δύο έτη ενδέχεται να επιδράσουν παράγοντες όπως ο υψηλότερος του αναμενομένου δημοσιονομικός πολλαπλασιαστής, η ταχύτερη του αναμενομένου υλοποίηση των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων, με θετικές επιδράσεις στην παραγωγικότητα της ελληνικής οικονομίας, και η περαιτέρω ενίσχυση του τουριστικού τομέα.

Το 2025 ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε στο 2,5% έναντι 2,7% το 2024. Οι βασικότερες πληθωριστικές πιέσεις προέρχονται από τον τομέα των υπηρεσιών, όπου ο δείκτης τιμών αυξήθηκε κατά 4,9%. Ο πληθωρισμός, βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή («ΕνΔΤΚ») διαμορφώθηκε το 2025 στο 2,9% έναντι 3,0% το 2024. Την περίοδο Ιανουαρίου – Δεκεμβρίου 2025, ο κρατικός προϋπολογισμός σε τροποποιημένη ταμειακή βάση παρουσίασε πλεόνασμα ύψους € 100 εκατ. έναντι πλεονάσματος € 369 εκατ. το αντίστοιχο διάστημα του 2024.

Οι εξελίξεις στην πιστοληπτική αξιολόγηση της Ελλάδας ήταν θετικές, με αναβαθμίσεις να καταγράφονται κατά την περίοδο 2024–2025, ως αποτέλεσμα των ισχυρών οικονομικών και δημοσιονομικών επιδόσεων. Ειδικότερα, οι οίκοι Scope Ratings, DBRS Morningstar και Standard & Poor's προχώρησαν σε αναβαθμίσεις στη βαθμίδα «BBB», ενώ και ο οίκος R&I αναβάθμισε την αξιολόγηση της χώρας. Παράλληλα, ο οίκος Moody's αναβάθμισε την Ελλάδα σε «Baa3», ήτοι σε επίπεδο επενδυτικής βαθμίδας, με σταθερές προοπτικές, ενώ ο οίκος Fitch Ratings αναθεώρησε τις προοπτικές της οικονομίας σε θετικές και εν συνεχεία αναβάθμισε την αξιολόγηση στη βαθμίδα «BBB» με σταθερή προοπτική. Πλέον, το σύνολο των αναγνωρισμένων από την ΕΚΤ οίκων αξιολόγησης κατατάσσουν την πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας στην επενδυτική βαθμίδα.

Ωστόσο, υπάρχουν παράγοντες κινδύνου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και τις προοπτικές της. Περαιτέρω κλιμάκωση των γεωπολιτικών εντάσεων στην Ουκρανία και τη Μέση Ανατολή θα μπορούσε να οδηγήσει σε διαταραχές του εμπορίου και να πυροδοτήσει νέες πιέσεις στις τιμές της ενέργειας και των τροφίμων. Επιπλέον, οι συνεχιζόμενες προκλήσεις στο παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον, οι τάσεις προστατευτισμού του εμπορίου, σε συνδυασμό με την πιθανή παρέκκλιση από τη δασμολογική συμφωνία μεταξύ ΗΠΑ και ΕΕ, και τη μεγαλύτερη του αναμενόμενου επίπτωση των δασμών στην παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία, το χαμηλότερο από το αναμενόμενο ποσοστό απορρόφησης και αξιοποίησης των κεφαλαίων του ΤΑΑ και η επιβράδυνση στην υλοποίηση των απαραίτητων μεταρρυθμίσεων με αρνητικές επιπτώσεις στην παραγωγικότητα, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις εξελίξεις στην ελληνική οικονομία. Επιπρόσθετα, η πρόσφατη κλιμάκωση της σύγκρουσης μεταξύ Ιράν και Η.Π.Α./Ισραήλ, η οποία έλαβε χώρα στα τέλη Φεβρουαρίου 2026, έχει αυξήσει τη γεωπολιτική αβεβαιότητα σε διεθνές επίπεδο. Παρά ταύτα, μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν έχουν διαπιστωθεί ουσιώδεις διαταραχές στο μακροοικονομικό περιβάλλον που να επηρεάζουν άμεσα τη δραστηριότητα της Εταιρείας ή τη σταθερότητα των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται. Τέλος, οι περιβαλλοντικές προκλήσεις και τα ακραία καιρικά φαινόμενα αποτελούν αυξανόμενο κίνδυνο για την οικονομία.

Λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, η Εταιρεία, βρίσκεται εκτεθειμένη στους κινδύνους της αγοράς ακινήτων (επενδυτικά ακίνητα), στον πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις πελατών και λοιπών, αλλά εξαρτάται και γενικότερα από την πορεία της εθνικής οικονομίας. Οι κύριοι παράγοντες κινδύνου που επηρεάζουν τις εξελίξεις της ελληνικής οικονομίας, σχετίζονται με τις συνεχιζόμενες επιπτώσεις που δημιουργούν οι γεωπολιτικές προκλήσεις, ο πόλεμος της Ρωσίας κατά της Ουκρανίας και οι πολεμικές συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή, την επιδείνωση των ανισορροπιών προσφοράς και ζήτησης, την αναταραχή στις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και τη διατήρηση υψηλών πληθωριστικών πιέσεων με αποτέλεσμα την πτώση της αγοραστικής δύναμης, την αστάθεια της εφοδιαστικής αλυσίδας και την αβεβαιότητα στις αγορές.

Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις, οι οποίες δεν μπορούν να προβλεφθούν στην παρούσα χρονική στιγμή, ενδέχεται να επηρεάσουν τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση αξιολογεί ανά τακτά χρονικά διαστήματα την κατάσταση, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες και στο επιχειρηματικό πλάνο της Εταιρείας και είναι έτοιμη να καταρτίσει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών, ανάλογα με τις συνθήκες που θα επικρατούν στην αγορά.

Η ετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 3.

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

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

2.2. Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»)

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται.

Η εφαρμογή του παραπάνω προτύπου δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19, το οποίο εκδόθηκε τον Μάιο του 2024, εισάγει μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για επιλέξιμες θυγατρικές. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το πρότυπο μπορεί να υιοθετηθεί στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές καταστάσεις των επιλέξιμων θυγατρικών που επιλέγουν να το εφαρμόσουν.

Κατά την αρχική έκδοσή του, το ΔΠΧΑ 19 κάλυπτε τα πρότυπα και τις τροποποιήσεις που είχαν εκδοθεί έως τον Φεβρουάριο του 2021. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19, οι οποίες δημοσιεύθηκαν τον Αύγουστο του 2025, επεκτείνουν αυτές τις απλουστευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης ώστε να περιλαμβάνουν πρότυπα και τροποποιήσεις που εκδόθηκαν κατά τη περίοδο μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024, λαμβάνοντας υπόψη αλλαγές στα πρότυπα που τίθενται σε ισχύ έως την 1η Ιανουαρίου 2027, ημερομηνία κατά την οποία το ΔΠΧΑ 19 θα είναι εφαρμόσιμο.

Το νέο πρότυπο και οι τροποποιήσεις του έχουν αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

- διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;
- διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);

(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και
(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity)
(ισχύουν για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Αυτές οι τροποποιήσεις ισχύουν μόνο για συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα σε μεταβλητότητα της υποκείμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή της παραγωγής της εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες (όπως ο καιρός) και συγκεκριμένα μόνο για την ηλεκτρική ενέργεια καθαυτή (όχι για πιστοποιητικά ηλεκτρικής ενέργειας). Οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνουν τόσο συμβάσεις αγοράς ή πώλησης, είτε αφορούν φυσική παράδοση ηλεκτρικής ενέργειας είτε όχι (physical or virtual), που εξαρτάται από φυσικούς παράγοντες, όσο και χρηματοοικονομικά μέσα που η αξία τους εξαρτάται από τις τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις:

- παρέχουν απαντήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης» του ΔΠΧΑ 9 για Συμβάσεις Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας με φυσική παράδοση (physical PPAs).
- επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης.
- προσθέτουν νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στο ΔΠΧΑ 7 που βοηθούν τους επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

Ορισμένες από τις τροποποιήσεις υπόκεινται σε μελλοντική εφαρμογή και άλλες σε αναδρομική εφαρμογή.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21, 'Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες: Μετάφραση σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας'
(εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Οι τροποποιήσεις αφορούν μόνο τις οντότητες που έχουν νόμισμα παρουσίασης σε οικονομία με υπερπληθωρισμό, αλλά έχουν είτε δικό τους λειτουργικό νόμισμα είτε το νόμισμα των εκμεταλλεύσεων τους στο εξωτερικό σε οικονομία χωρίς υπερπληθωρισμό.

Όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) απαιτείται να μεταφράζονται χρησιμοποιώντας την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπλέον, υπάρχει εξαίρεση για τις οντότητες των οποίων το λειτουργικό και το νόμισμα παρουσίασης είναι νόμισμα σε οικονομία με υπερπληθωρισμό, ώστε να μην επαναμεταφράζουν τα συγκριτικά στοιχεία των εκμεταλλεύσεων στο εξωτερικό που έχουν λειτουργικό νόμισμα σε οικονομία χωρίς υπερπληθωρισμό.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Η Εταιρεία εξετάζει την επίδραση από την υιοθέτηση των παραπάνω προτύπων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις, η οποία δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

2.3. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα ακίνητα που κατέχονται με σκοπό τη μακροπρόθεσμη εκμίσθωση ή την απόκτηση υπεραξίας και μισθώνονται σε τρίτους, αναγνωρίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα, κτίρια ή τμήματα κτιρίων, οικόπεδα και μισθωμένα κτίρια.

Τα ακίνητα, που κατέχονται από την Εταιρεία ως μισθωτή με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, κατηγοριοποιούνται και λογιστικοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του μισθωτή ως επενδύσεις σε ακίνητα όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40, όπως τροποποιήθηκε από το Δ.Π.Χ.Α. 16.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής.

Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή υπολογίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 13, η επιμέτρηση της εύλογης αξίας θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη την ικανότητα δημιουργίας οφελών από τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του περιουσιακού στοιχείου ή από την πώλησή του σε τρίτον, που θα χρησιμοποιήσει το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο κατά τη μέγιστη και βέλτιστη χρήση του. Εάν η πληροφόρηση για τις εύλογες αξίες δεν είναι διαθέσιμη, χρησιμοποιούνται μέθοδοι, όπως:

- i) Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων ακινήτων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με τα εκτιμώμενα ακίνητα.
- ii) Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.
- iii) Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.
- iv) Mass Appraisal ή Μαζικές επανεκτιμήσεις. Ο σκοπός της μεθόδου αυτής είναι να υπολογίσει με οικονομετρικές και χωρικά οικονομετρικές τεχνικές την τρέχουσα εμπορική αξία των ακινήτων.
- v) Τεχνική της Αξιοποίησης του Ακινήτου (Residual Method). Η λογική της μεθόδου αυτής έχει ως βάση το ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα οικόπεδο προκειμένου να το αξιοποιήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευτεί.

Οι ανωτέρω αναφερόμενες μέθοδοι εκτιμήσεων χρησιμοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, στο πλαίσιο των εκτιμήσεων σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του Citylink χρησιμοποιείται η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών εσόδων από μισθώματα (Discounted Cash Flows - DCF).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που υπόκεινται σε βελτιώσεις για συνέχιση της χρήσης τους ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τις οποίες η αγορά είναι λιγότερο ενεργή, εξακολουθούν να αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανakλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Οι εύλογες αξίες αντανakλούν επίσης, οποιοσδήποτε εκροές αναμένονται για τις επενδύσεις σε ακίνητα.

Μερικές από αυτές τις εκροές καταχωρούνται στις υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις οικοπέδων και κτιρίων, που κατατάσσονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 40, μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν, ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, τα οποία σχετίζονται με το ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσης, στην οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στην περίοδο που προκύπτουν.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη, κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

Τα ακίνητα που κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα κατατάσσονται στα ενσώματα πάγια και καταχωρούνται στο κόστος μέχρι να ολοκληρωθεί η κατασκευή ή η ανάπτυξή τους, οπότε και αλλάζουν κατηγορία και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Μία επένδυση σε ακίνητα αποαναγνωρίζεται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά τη διάθεσή της. Η διάθεση μιας επένδυσης σε ακίνητα μπορεί να γίνεται με πώληση ή με σύναψη σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το κέρδος/ζημία που προκύπτει από την απόσυρση ή τη διάθεση επενδυτικών ακινήτων, προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης και της λογιστικής αξίας του επενδυτικού ακινήτου κατά την ημερομηνία διάθεσης. Η εν λόγω διαφορά αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

Αρχική Αναγνώριση και Επιμέτρηση

Η δαπάνη για την αγορά λογισμικού, το οποίο αναμένεται να αποφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους, αναγνωρίζεται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 38.

Κατά την αρχική αναγνώριση, το λογισμικό επιμετράται στο κόστος κτήσης, το οποίο περιλαμβάνει την τιμή αγοράς καθώς και κάθε άμεση δαπάνη που απαιτείται για να καταστεί το στοιχείο έτοιμο προς χρήση.

Μεταγενέστερη Επιμέτρηση

Μετά την αρχική αναγνώριση, το άυλο στοιχείο επιμετράται είτε:

- βάσει του μοντέλου κόστους, δηλαδή στο κόστος μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης, ή
- βάσει του μοντέλου αναπροσαρμογής, εφόσον η εύλογη αξία μπορεί να προσδιοριστεί με αναφορά σε ενεργή αγορά.

Στην περίπτωση του λογισμικού, εφαρμόζεται το μοντέλο κόστους, καθώς δεν υφίσταται ενεργή αγορά για τέτοια στοιχεία.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που σχετίζονται με τη βελτίωση ή την επιμήκυνση της απόδοσης των προγραμμάτων λογισμικού, πέραν των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, καθώς και τα έξοδα μετατροπής ή περαιτέρω ανάπτυξης λογισμικού, δύνανται να ενσωματωθούν στο κόστος κτήσεως του άυλου στοιχείου, υπό την προϋπόθεση ότι πληρούνται σωρευτικά τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 38. Συγκεκριμένα, απαιτείται:

1. Τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του λογισμικού ώστε να είναι διαθέσιμο για χρήση ή πώληση.
2. Πρόθεση της επιχείρησης να ολοκληρώσει και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το λογισμικό.
3. Δυνατότητα χρήσης ή πώλησης του λογισμικού από την επιχείρηση.
4. Τεκμηρίωση ότι το λογισμικό θα αποφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη.
5. Επάρκεια τεχνικών, χρηματοοικονομικών και άλλων πόρων για την ολοκλήρωση και αξιοποίηση του λογισμικού.
6. Δυνατότητα αξιόπιστης μέτρησης των σχετικών δαπανών κατά την ανάπτυξη.

Η πλήρωση των ανωτέρω προϋποθέσεων αποτελεί απαραίτητη βάση για την κεφαλαιοποίηση των σχετικών δαπανών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 38.

Οι αποσβέσεις του λογισμικού λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται και εμπορικά σήματα, τα οποία επιμετρώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς η Εταιρεία εξετάζει για τυχόν ενδείξεις απομείωσης αξίας, για παράδειγμα, όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα άυλα περιουσιακά στοιχεία απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό.

2.5. Μισθωμένα Πάγια

α. Η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

β. Η Εταιρεία είναι ο μισθωτής

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Κατά την αρχική αναγνώριση, αναγνωρίζεται δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης, το οποίο επιμετράται στο κόστος κτήσης των παγίων μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους. Ταυτόχρονα αναγνωρίζεται υποχρέωση μίσθωσης ίση με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

Η παρούσα αξία των μισθωμάτων αποτιμάται με βάση το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού που ισχύει κατά την αρχική αναγνώριση. Η χρήση του διαφορικού επιτοκίου γίνεται μόνο στην περίπτωση που δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα το τεκμαρτό επιτόκιο μίσθωσης. Διαφορικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής εάν δανειζόταν τα απαραίτητα κεφάλαια για την αγορά ενός περιουσιακού στοιχείου παρόμοιας αξίας με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήση, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται και αποσβένονται με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και αντίστοιχα επιμετρώνται και η αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

2.6. Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος περιόδου αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τον βαθμό που σχετίζεται με κονδύλια τα οποία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση. Σε αυτήν την περίπτωση ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή κατευθείαν στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας. Η διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί την θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και σχηματίζει προβλέψεις όπου απαιτείται για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές. Προς το παρόν δεν έχει παραστεί ανάγκη δημιουργίας σχετικής πρόβλεψης. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της υποχρέωσης, στις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και των τρεχουσών ποσών τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που η σχετική αναβαλλόμενη απαίτηση πραγματοποιείται ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση τακτοποιείται. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν επαρκή μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την τακτοποίηση των προσωρινών διαφορών. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων.

2.7. Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός αν 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 αναμένεται ότι θα λάβει.

Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον. Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση βελτίωσης της χρηματοοικονομικής κατάστασης του πιστούχου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται καταχωρώντας τη διαφορά στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment test) σύμφωνα με τις γενικές αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 9, και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των εισπράξεων και της παρούσας αξίας από την ρευστοποίησή του. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Εταιρεία δε θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους μιας απαίτησης, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της αξίας της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Ορισμός Αθέτησης (Probability of Default - PD)

Η αθέτηση θεωρείται ότι επισυμβαίνει όταν η οφειλή είναι μεγαλύτερη του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρεία για κάθε κατηγορία απαίτησης. Οι οφειλές μεγαλύτερες του χρονικού πιστωτικού ορίου θεωρείται ότι έχουν κίνδυνο αθέτησης 100%.

Ορισμός Ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης (Loss Given Default - LGD)

Το ποσό της ζημιάς σε περίπτωση αθέτησης προκύπτει με βάση τα ιστορικά δεδομένα εισπραξιμότητας των οφειλών της Εταιρείας της τελευταίας τριετίας, καθώς και εκτιμήσεις για το μέλλον.

Ορισμός ανοίγματος κατά την αθέτηση (Exposure at default - EAD)

Είναι το ανοιχτό υπόλοιπο των οφειλών μετά το πέρας του χρονικού πιστωτικού ορίου που έχει θέσει η Εταιρία για κάθε κατηγορία απαίτησης.

Ορισμός αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Expected Credit Loss - ECL)

Οι Αναμενόμενες Πιστωτικές Ζημιές (ECL) είναι συνάρτηση της Πιθανότητας Αθέτησης Απαίτησης (PD), του Ανοίγματος Κατά την Αθέτηση (EAD) και της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης (LGD), και εκτιμώνται ενσωματώνοντας πληροφορίες που αφορούν στο μέλλον καθώς και με τη χρήση εμπειρίας και κρίσης ώστε να αντανakλώνται παράγοντες που δεν έχουν ληφθεί υπόψη στους υπολογισμούς.

Το ποσό των προβλέψεων που επιμετρήθηκε κατά την 1η εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 επηρέασε άμεσα τα συσσωρευμένα ίδια κεφάλαια κατά την 01.01.2018, ενώ το ποσό των προβλέψεων της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης επηρέασε άμεσα την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

2.8. Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος με την σταθερή μέθοδο κατά αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

2.9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την ημέρα απόκτησής τους όπως μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες.

2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.11. Παροχές σε Εργαζομένους

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε με την υποπαράγραφο ΙΑ.12 παρ. 2 του Ν. 4093/2012 και επικαιροποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν. 5053/2023 (ΦΕΚ Α' 158/26.09.2023).

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 δεν απασχολούσε προσωπικό.

2.12. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Σε περίπτωση που καταστεί πραγματικά βέβαιο, ότι θα προκύψει μία εισροή οικονομικών ωφελιών, το περιουσιακό στοιχείο και το σχετικό έσοδο καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου στην οποία συμβαίνει η μεταβολή. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντιλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται, παρά μόνο αν είναι βέβαιες.

2.13. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές

απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικού Εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

2.14. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν βραχυπρόθεσμο δανεισμό με την μορφή ομολογιακού δανείου.

2.15. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

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

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

Για το κύριο έσοδο της Εταιρείας, που προέρχεται από μισθώσεις, εφαρμόζονται όσα προβλέπονται στο Δ.Π.Χ.Α. 16.

Τα έξοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα.

2.16. Συναλλαγματικές Μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν διατηρούσε λογαριασμούς ή είχε απαιτήσεις ή υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, ούτε πραγματοποίησε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καθ'όλη τη διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη της δεδομένα από μια πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν 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) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Εάν ο συντελεστής απόδοσης (initial yield) που υπολογίζεται μετά από την εφαρμογή του προεξοφλητικού επιτοκίου, το οποίο χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, αυξανόταν / μειωνόταν 0,25 ποσοστιαίες μονάδες, η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου θα μειωνόταν / αυξανόταν κατά € 28 χιλ. περίπου.

Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα ενοίκια όπως αυτά ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

(β) Απομείωση αξίας απαιτήσεων

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

(γ) Φόρος εισοδήματος

Απαιτείται κρίση από τη Διοίκηση της Εταιρείας για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος, καθώς υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα της επιβληθούν επιπλέον φόροι.

Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικά αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και τον αναβαλλόμενο φόρο της περιόδου.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

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

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

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

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει εμπορικά χρεόγραφα.

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά σε περιπτώσεις αθέτησης της υποχρέωσης των αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της και σχηματίζει ανάλογες προβλέψεις.

Μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των μελλοντικών εισπράξεων. Όταν υπάρχουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης χρήζει μείωσης, η οποία να βασίζεται σε αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό αυτής, όπως για παράδειγμα η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη / μισθωτή, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει όλες τις διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι είναι ανεπίδεκτες είσπραξης προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση της Διοίκησης της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνεχίζει την παρακολούθηση των απαιτήσεων που διαγράφει για τυχόν αναβίωση των δυνατοτήτων είσπραξής αυτών.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31.12.2025 και 31.12.2024 αντίστοιχα, χωρίς να συνυπολογίζονται τα καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) για τα εντός της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης στοιχεία. Τα πιστωτικά ανοίγματα προ προβλέψεων / αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι βασισμένα στην λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Έκθεση πιστωτικού κινδύνου των στοιχείων εντός Ισολογισμού	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις από τη μητρική	43.738	3.536
Λοιποί πελάτες	16.761.392	15.414.267
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554	107.554
Εγγυήσεις	184.061	184.061
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.355	9.682.355
Λοιποί χρεώστες	482.241	466.113
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	3.961.523	4.182.480
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.230.016	1.616.183
Σύνολα	33.452.880	31.656.549

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9, όπου κάτω από τον γενικό κανόνα της απλοποιημένης μορφής του ΔΠΧΑ 9, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται στα δύο στάδια, το Στάδιο 2 και το Στάδιο 3.

Το Στάδιο 2 αφορά απαιτήσεις που έχουν υποστεί σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης και που για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται η πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της απαίτησης.

Το Στάδιο 3 αφορά απαιτήσεις ήδη απομειωμένες εφαρμόζοντας πιθανότητα αθέτησης 100%, καθώς και απαιτήσεις σε καθυστέρηση για τις οποίες υπάρχουν σχετικά καλύμματα (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων) και για τον υπολογισμό της πρόβλεψης χρησιμοποιείται πιθανότητα αθέτησης καθ' όλη τη διάρκεια της απαίτησης.

	31.12.2025		
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού</u>	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολα
Απαιτήσεις από πελάτες	1.014.173	15.898.511	16.912.684
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(811)	(13.889.638)	(13.890.449)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	1.013.363	2.008.873	3.022.236
Λοιπές απαιτήσεις	3.914.573	231.817	4.146.390
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(231.817)	(231.817)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	3.914.573	-	3.914.573
Καθαρή λογιστική αξία	4.927.935	2.008.873	6.936.808

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Λοιπές απαιτήσεις	12.393.807
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.140.245)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	2.253.562
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	9.190.370

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

	31.12.2024		
	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολα
Απαιτήσεις από πελάτες	1.259.302	14.266.056	15.525.357
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(910)	(12.060.325)	(12.061.236)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	1.258.391	2.205.730	3.464.122
Λοιπές απαιτήσεις	4.135.400	231.817	4.367.216
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	(231.817)	(231.817)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	4.135.400	-	4.135.400
Καθαρή λογιστική αξία	5.393.791	2.205.730	7.599.521

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Λοιπές απαιτήσεις	11.763.976
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(10.140.245)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	1.623.731
Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	9.223.252

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα ωστόσο το τελευταίο καιρό παρουσιάζουν μια πτωτική πορεία. Η Εταιρεία δεν διατηρεί προθεσμιακές καταθέσεις κατά την 31.12.2025.

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

Εάν την 31 Δεκεμβρίου 2025 τα επιτόκια δανεισμού ήταν αυξημένα / μειωμένα κατά 0,5%, ενώ οι λοιπές μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα χρήσης της Εταιρείας θα ήταν μειωμένα / αυξημένα κατά € 114 χιλ. αναλογικά θα επηρεαζόταν και η καθαρή θέση της Εταιρείας.

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η προσέγγιση που υιοθετεί η Εταιρεία για τη διαχείριση της ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, μέσω διακράτησης των απολύτως αναγκαίων ταμειακών διαθεσίμων και επαρκών πιστωτικών ορίων από την τράπεζα Πειραιώς, ότι πάντα θα έχει αρκετή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της όταν αυτές λήγουν. Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

	31.12.2025		
	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Τραπεζικές υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις
μέχρι 1 μήνα	-	22.500.000	1.079.219
1 - 3 μήνες	2.543.278	-	2.158.439
3 -12 μήνες	113.523	-	9.712.974
1 - 5 έτη	-	-	2.158.439
Σύνολα	2.656.801	22.500.000	15.109.071

31.12.2024

	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Τραπεζικές υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις
μέχρι 1 μήνα	-	23.008.323	1.079.219
1 - 3 μήνες	15.170.915	-	2.158.439
3 -12 μήνες	164.417	-	9.712.974
1 - 5 έτη	-	-	15.109.071
Σύνολα	15.335.332	23.008.323	28.059.703

4.5. Διαχείριση Κινδύνου Κεφαλαίου

Η διαχείριση κεφαλαίων αποσκοπεί στο να εξασφαλίσει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, ώστε να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους, διατηρώντας παράλληλα μια κεφαλαιουχική δομή που θα ελαχιστοποιεί το κόστος κεφαλαίου.

Εργαλεία διαχείρισης κεφαλαίων αποτελούν η μερισματική πολιτική, η έκδοση ή η επιστροφή κεφαλαίου και η αγοραπωλησία στοιχείων του ενεργητικού.

4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

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

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

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

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του Citylink χρησιμοποιείται η μέθοδος της προεξόφλησης των μελλοντικών εσόδων από μισθώματα (Discounted Cash Flows - DCF).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των μετοχών οι οποίες δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτά μοντέλα και τεχνικές αποτίμησης, κατά περίπτωση, όπως: μοντέλα προεξόφλησης ταμειακών ροών, υπολογισμού των δικαιωμάτων προαίρεσης, συγκρίσιμες συναλλαγές, εκτιμήσεις της εύλογης αξίας στοιχείων ενεργητικού (π.χ. παγίων στοιχείων) και καθαρή αξία του ενεργητικού και των μεριδίων. Η Διοίκηση με βάση την πρότερη εμπειρία της, προσαρμόζει περαιτέρω, όπου κριθεί απαραίτητο, τις σχετικές αξίες προκειμένου να απεικονίζονται οι τρέχουσες συνθήκες που επικρατούν στην αγορά.

5 ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η μεταβολή των περιουσιακών στοιχείων αναλύεται ως ακολούθως:

2024	Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	1.960	17.000	18.960
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	1.960	17.000	18.960
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	(1.960)	(6.375)	(8.335)
Αποσβέσεις	-	(1.700)	(1.700)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2024	(1.960)	(8.075)	(10.035)
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	-	8.925	8.925

2025	Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	1.960	17.000	18.960
Αγορές / Προσθήκες	-	218	218
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	1.960	17.218	19.178
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	(1.960)	(8.075)	(10.035)
Αποσβέσεις	-	(1.714)	(1.714)
Συσ.Αποσβέσεις την 31 Δεκεμβρίου 2025	(1.960)	(9.788)	(11.748)
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2025	-	7.429	7.429

6 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	39.467.891	50.954.669
Προσθήκες	-	1.600
Ζημίες από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	(15.834.644)	(11.488.379)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου	23.633.246	39.467.891

Στο τέλος της χρήσης πραγματοποιήθηκε εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου από εγνωσμένου κύρους εξειδικευμένους ανεξάρτητους εκτιμητές. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Η εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου ορίστηκε στα € 23.633 χιλ., που οδήγησε σε αναγνώριση ζημίας ύψους € 15.835 χιλ.

Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία είναι στο «Επίπεδο 3» της ιεραρχίας των εύλογων αξιών όπως περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 13. Το Επίπεδο 3 των εύλογων αξιών αφορά σε αποτιμήσεις που διενεργούνται με την εισαγωγή μεταβλητών που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα ενεργούς αγοράς.

7 ΑΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

2024	Λογισμικό	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολα
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	214.237	110.950	325.187
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	214.237	110.950	325.187
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	(201.091)	-	(201.091)
Αποσβέσεις χρήσεις	(3.648)	-	(3.648)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	(204.739)	-	(204.739)
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2024	9.499	110.950	120.449
2025	Λογισμικό	Λοιπά άυλα στοιχεία	Σύνολα
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	214.237	110.950	325.187
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	214.237	110.950	325.187

Συσσωρευμένες αποσβέσεις**Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025**

(204.739) - (204.739)

Αποσβέσεις χρήσεις

(1.188) - (1.188)

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025

(205.927) - (205.927)

Αναπόσβεστη αξία 31/12/2025

8.311 110.950 119.261

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν πλήρως αποσβεσμένο λογισμικό και σήματα βιομηχανικής ιδιοκτησίας, που αποκτήθηκαν μέσω της απορρόφησης της εταιρείας GREATING A.E. η οποία ολοκληρώθηκε την 28η Μαΐου 2008, καθώς και εμπορικά σήματα των θεάτρων και των καφεστιατορίων που βρίσκονται στο Μέγαρο Μ.Τ.Σ.

8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών 31.12.2025 και 31.12.2024 αφορούν απαιτήσεις από μισθωτές.

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Απαιτήσεις από τη μητρική	43.738	3.536
Λοιποί πελάτες	16.761.392	15.414.267
Γραμμάτια εισπρακτέα	107.554	107.554
Σύνολα (Προ προβλέψεων)	16.912.684	15.525.357
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων από πελάτες	(13.890.449)	(12.061.236)
Σύνολα (Μετά από προβλέψεις)	3.022.236	3.464.122

Τα ανωτέρω υπόλοιπα προέρχονται από μισθωτικές συμβάσεις και συμβάσεις παροχής υπηρεσιών της Εταιρείας και εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών συμβάσεων. Πρόκειται για απαιτήσεις από μισθωτές, για τις οποίες δεν υπάρχει αναγκαιότητα σχηματισμού προβλέψεων επισφαλών απαιτήσεων είτε λόγω της άμεσης είσπραξης των υπολοίπων είτε λόγω ύπαρξης τουλάχιστον ισόποσων καλυμμάτων (π.χ. εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων, cash collaterals κ.ά.) με την εξαίρεση ποσού € 13.890 χιλ., για το οποίο συντρέχουν λόγοι σχηματισμού πρόβλεψης απομείωσης.

Η κίνηση της πρόβλεψης των απαιτήσεων από πελάτες παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2024	10.188.867
Αναστροφή πρόβλεψης	(598.346)
Προβλέψεις χρήσης	2.470.715
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2024	12.061.236
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 01.01.2025	12.061.236
Αναστροφή πρόβλεψης	(804.127)
Προβλέψεις χρήσης	2.633.340
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πελατών 31.12.2025	13.890.449

9 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	184.061	184.061
Σύνολα	184.061	184.061

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις από επιχορηγήσεις	9.682.355	9.682.355
Λοιποί χρεώστες	482.241	466.113
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	2.230.016	1.616.183
Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου	3.961.523	4.182.480
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	16.356.135	15.947.131
Μείον: Προβλέψεις για απομείωση λοιπών απαιτήσεων	(10.372.062)	(10.372.062)
Σύνολα	5.984.073	5.575.069

Βάσει των διαθέσιμων στοιχείων της Διοίκησης και της αβεβαιότητας είσπραξης ποσού επιχορήγησης από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων αρχικού εκτιμώμενου ποσού € 9.682 χιλ., η Εταιρεία σχημάτισε ισόποση σωρευμένη πρόβλεψη επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα των προηγούμενων χρήσεων.

Η κίνηση της πρόβλεψης των λοιπών απαιτήσεων παρουσιάζεται παρακάτω:

Πρόβλεψη απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2024	231.817
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	231.817

Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2025	231.817
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	231.817

Πρόβλεψη απομείωσης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2024	10.136.624
Προβλέψεις χρήσης	3.621
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2024	10.140.245

Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 01.01.2025	10.140.245
Πρόβλεψη απομείωσης λοιπών απαιτήσεων 31.12.2025	10.140.245

Σύνολο προβλέψεων 31.12.2024	10.372.062
Σύνολο προβλέψεων 31.12.2025	10.372.062

10 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμείο	314	175
Καταθέσεις όψεως	7.336.113	16.579.934
Σύνολο	7.336.427	16.580.109

Οι καταθέσεις όψεως για τα έτη 2025 και 2024 αντίστοιχα είναι στο σύνολό τους στην μητρική Τράπεζα Πειραιώς. Τα υπόλοιπα των καταθέσεων της Εταιρείας τηρούνται στην Τράπεζα Πειραιώς, η οποία κατά την ημερομηνία αναφοράς είχε πιστοληπτική αξιολόγηση Baa1 από τον οίκο Moody's.

Οι λογαριασμοί όψεως της Εταιρείας είναι άτοκοι.

Κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 δεν υπήρχαν τοποθετήσεις της Εταιρείας σε προθεσμιακές καταθέσεις.

Η Εταιρεία προέβη σε εκτίμηση της αναμενόμενης ζημίας απομείωσης (ECL) για τα χρηματικά διαθέσιμα, η οποία κρίθηκε μη σημαντική λόγω της φύσης των καταθέσεων και της πιστοληπτικής αξιολόγησης του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος. Ως εκ τούτου, δεν αναγνωρίστηκε πρόβλεψη απομείωσης.

11 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Στην από 29.11.2024 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε

α) η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €27.500.000 μέσω κεφαλαιοποίησης ισόποσων υποχρεώσεων προς την Τράπεζα Πειραιώς και την έκδοση 27.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη.

β) μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ίδιο ποσό, μέσω ακύρωσης του αντίστοιχου αριθμού μετοχών και δημιουργίας «Ειδικού αποθεματικού για συμψηφισμό ζημιών εις νέον», σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018, το οποίο προβλέπει ότι το αποθεματικό αυτό μπορεί να χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για τον συμψηφισμό λογιστικών ζημιών. Επιπλέον, ποσό €41.641.950 από τον λογαριασμό «Ζημίες εις νέον» συμψηφίστηκε με το ειδικό αποθεματικό και τη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο. Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώθηκε σε €3.783.000, διαιρούμενο σε 3.783.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη και έχει πλήρως καταβληθεί.

Υπόλοιπο 01.01.2024

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου

Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με συμψηφισμό ζημιών

Υπόλοιπο 31.12.2024

Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
3.783.000	3.783.000
27.500.000	27.500.000
(27.500.000)	(27.500.000)
3.783.000	3.783.000

Υπόλοιπο 01.01.2025**Υπόλοιπο 31.12.2025**

Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
3.783.000	3.783.000
3.783.000	3.783.000

Το κονδύλι «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο έναρξης χρήσης

Μείωση διαφοράς υπέρ το άρτιο με συμψηφισμό ζημιών

Υπόλοιπο λήξης χρήσης

<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
4.475	14.146.425
-	(14.141.950)
4.475	4.475

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε σχηματισμό Τακτικού Αποθεματικού, καθώς κατά την τρέχουσα χρήση εμφανίζει ζημίες και κατά τις προηγούμενες χρήσεις έπρεπε πρώτα να συμψηφιστεί το ακάλυπτο υπόλοιπο ζημιών προηγούμενων χρήσεων, όπως αυτές εμφανίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικού Εισοδήματος.

12 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Με την υπ' αριθ. 726/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών αναπροσαρμόστηκε το καταβαλλόμενο μίσθωμα της Εταιρείας προς το Μ.Τ.Σ και καθορίστηκε στο ποσό των € 10,3 εκατ. ετησίως περίπου. Μετά την έφεση των δύο μερών, της Εταιρείας και Μετοχικού Ταμείου Στρατού (Μ.Τ.Σ.), εκδόθηκε η υπ' αριθ. 500/2024 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία καθορίστηκε το ετήσιο μίσθωμα στο ποσό των € 12.951 χιλ. για τα έτη 2020 και 2021, ετήσιο μίσθωμα που θα διατηρηθεί και για τα επόμενα έτη, με βάση την εν λόγω απόφαση.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν την υποχρέωση προς το Μετοχικό Ταμείο Στρατού για καταβολή μελλοντικών ενοικίων, που λαμβάνουν υπόψη την προαναφερθείσα δικαστική απόφαση, προεξοφλημένων σε παρούσες αξίες με επιτόκιο 11% και αναλύονται ως ακολούθως:

12.1. Απεικόνιση υποχρέωσης σε Παρούσα Αξία στη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης για το δικαίωμα της εκμετάλλευσης του κτιρίου του Μ.Τ.Σ. είναι € 13.578 χιλ. (2024: € 23.900 χιλ.).

12.2. Διάκριση ανάμεσα σε βραχυπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη υποχρέωση

	31/12/2025	31/12/2024
Υποχρέωση από μίσθωση επόμενης χρήσης	11.457.025	11.667.236
Υποχρέωση από μίσθωση μεγαλύτερης του έτους	2.121.221	12.232.654
Σύνολο	13.578.246	23.899.891

12.3. Επιτόκια

Το επιτόκιο προεξόφλησης βάσει της αρχικής αναγνώρισης για τις χρήσεις 2025 και 2024 ήταν 11%.

12.4 Χρονική διάκριση υποχρέωσης

	31/12/2025	31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	12.950.632	12.950.632
Από 1 μέχρι και 5 έτη	2.158.439	15.109.071
Σύνολο	15.109.071	28.059.703
Μείον: μελλοντικοί τόκοι μίσθωσης	(1.530.825)	(4.159.813)
Παρούσα αξία υποχρέωσης από μίσθωση	13.578.246	23.899.891

Η υποχρέωση αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	11.457.025	11.667.236
Από 1 μέχρι και 5 έτη	2.121.221	12.232.654
Σύνολο	13.578.246	23.899.891

13 ΠΡΟΒΛΕΨΗ ΕΠΙΔΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

Με την υπ' αριθ. 2376/2017 τελεσίδικη απόφαση του Εφετείου Αθηνών (ΕφΑθ), κρίθηκε ότι η σύμβαση μεταξύ του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (ΜΤΣ) και της PICAR για την διαχείριση και εκμετάλλευση του Κεντρικού Μεγάρου του ΜΤΣ φέρει το χαρακτήρα μίσθωσης ακινήτου και καθορίστηκε το ετήσιο μίσθωμα στο ποσό των 7.618.019,07 € πλέον ΦΠΑ (634.834,92 € μηνιαίως πλέον ΦΠΑ).

Στη συνέχεια, με την υπ' αριθ. 726/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (ΜΠρΑθ), επί αγωγής αναπροσαρμογής του μισθώματος που κατέθεσε το ΜΤΣ, το ετήσιο μίσθωμα αναπροσαρμόστηκε, από € 7.618.019,07 σε € 10.284.325,74. Τα μέρη άσκησαν εφέσεις επί των οποίων εκδόθηκε η με αρ. 500/2024 απόφαση του ΕφΑθ, που απέρριψε την έφεση της PICAR, δέχθηκε την έφεση του ΜΤΣ και αναπροσάρμοσε το ετήσιο μίσθωμα σε € 12.950.632,37, πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ. Ασκήθηκαν αναιρέσεις εκατέρωθεν και προσδιορίστηκε η εκδίκασή τους για τις 5 Μαρτίου 2027.

Το ΜΤΣ άσκησε και νέα αγωγή με αίτημα την αναπροσαρμογή του καταβαλλόμενου ετησίου μισθώματος στο ποσό των € 28.200.000,00, πλέον του αναλογούντος ΦΠΑ (€ 2.350.000,00 μηνιαίως, πλέον ΦΠΑ και του ποσού της δικαστικής δαπάνης), για το χρονικό διάστημα από 15 Ιουλίου 2025 έως 28 Φεβρουαρίου 2027, η συζήτηση της οποίας, ορίστηκε, μετά από αναβολή, για τις 13 Νοεμβρίου 2026.

Με βάση το άρθρο 96 του ν. 5007/2022, επιτρέπεται αναπροσαρμογή του μισθώματος που ανέρχεται σε ποσοστό τρία τοις εκατό (3%). Συνεπώς, για τα έτη 2022, 2023 και 2024, δηλαδή για το χρονικό διάστημα μετά τη διετία που αφορούσε η αναπροσαρμογή από την τελευταία απόφαση του Εφετείου, η επιτρεπόμενη βάσει νόμου αναπροσαρμογή ανέρχεται συνολικά στο 9%. Με επιφύλαξη ως προς την τελική έκβαση της δίκης, τυχόν μερική ευδοκίμηση της αγωγής θα μπορούσε να αφορά σε αύξηση του διαμορφωμένου και καταβαλλόμενου μισθώματος κατά ποσοστό 9%.

Η Εταιρεία λόγω της αβεβαιότητας ως προς την έκβαση της υπόθεσης και τις ενδεχόμενες οικονομικές επιπτώσεις, έχει σχηματίσει την ακόλουθη πρόβλεψη για επίδικες υποθέσεις, βασιζόμενη στο άνω άρθρο:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	-	-
Προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	752.591	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	<u>752.591</u>	<u>-</u>

14 ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγυήσεις ενοικίων που έχουν ληφθεί σύμφωνα με τις μισθωτικές συμβάσεις και αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Εγγυήσεις μισθωμάτων	242.282	242.282
Σύνολο	<u>242.282</u>	<u>242.282</u>

15 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τα πιστωτικά ιδρύματα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Μέχρι 1 έτος	22.500.000	23.000.650
Σύνολο	<u>22.500.000</u>	<u>23.000.650</u>

Κατά την 31.12.2022 έληξε το Ομολογιακό Δάνειο της Εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού € 50,0 εκατ. Την 20.01.2023 υπεγράφη πρόσθετη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου - με αναδρομική ισχύ από 31.12.2022 - με την οποία παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31.12.2024, χωρίς ενδιάμεση καταβολή δόσης κεφαλαίου.

Επιπρόσθετα, βάσει της από 29.11.2024 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, εγκρίθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά €27.500.000 μέσω κεφαλαιοποίησης ισόποσων υποχρεώσεων προς την Τράπεζα Πειραιώς και την έκδοση 27.500.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη.

Εν συνεχεία στις 19.02.2025 η Εταιρεία υπογράφει νέα πρόσθετη πράξη τροποποίησης του προγράμματος ομολογιακού δανείου με αναδρομική ισχύ από 31/12/2024 με την οποία παρατάθηκε εκ νέου η διάρκεια του ομολογιακού δανείου με ημερομηνία λήξης την 31.12.2026, χωρίς ενδιάμεση καταβολή δόσης κεφαλαίου.

Κατά την 31.12.2025 το δάνειο ανέρχεται στο ποσό των € 22.500.000.

Το μέσο κόστος τραπεζικού δανεισμού για τη χρήση 2025 ανέρχεται σε 3,75% (2024: 5,15%)

16 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις σε προμηθευτές και οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Λοιποί φόροι τέλη	98.623	94.640
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	6.388	6.336
Λοιποί πιστωτές	2.180.920	14.724.187
Δεδουλευμένα έξοδα	324.548	510.168
Δεδουλευμένα τόκοι	-	7.673
Έσοδα επόμενων χρήσεων	46.321	-
Σύνολο	<u>2.656.800</u>	<u>15.343.003</u>

Η μείωση του κονδυλίου των «Λοιποί Πιστωτές» της 31.12.2025 οφείλεται κυρίως στην πληρωμή των οφειλόμενων ενοικίων της Εταιρείας προς το Μ.Τ.Σ βάσει της υπ. Αριθ. 500 απόφασης του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών.

17 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται με ονομαστικό συντελεστή φόρου 22% (2024: 22%) επί των κερδών της τρέχουσας χρήσης.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	01.01- 31.12.2025	01.01- 31.12.2024
Ζημίες προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	(2.357.986)	(790.176)
Φόρος υπολογισμένος με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές	518.757	173.839
Φόρος που αναλογεί στα μη εκπιπτόμενα έξοδα	(210.248)	(208.296)
Διαφορές ΔΛΠ για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(308.509)	43.050
Φόρος εισοδήματος	-	-

Η Εταιρεία δεν προχωρά στην αναγνώριση αναβαλλόμενου φορολογικού περιουσιακού στοιχείου, καθώς δεν θεωρείται πιθανή η ανάκτησή του μέσω μελλοντικών φορολογητέων κερδών

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προβλέπεται στην παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

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

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

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2015.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2016, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 (χρήσεις 2011 έως 2013) και του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2016), όπως ισχύει και εκδόθηκαν «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη.

Για τις χρήσεις 2017 έως και 2024, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε από την «Deloitte A.E. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 και η Εταιρεία έλαβε «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη. Ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2025 είναι σε εξέλιξη και διενεργείται από την «Deloitte A.E. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών».

18 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στον κύκλο εργασιών αναλύονται ως εξής:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα	21.558.109	20.532.502
Έσοδα από επανατιμολογούμενα έξοδα	2.840.772	2.954.657
Σύνολο	24.398.881	23.487.159

19 ΕΞΟΔΑ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ

Τα έξοδα ανά κατηγορία αναλύονται ως ακολούθως:

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(258.600)	(417.036)	-	(675.636)
Παροχές τρίτων	(3.017.959)	(25.245)	-	(3.043.204)
Φόροι - τέλη	-	(589.111)	-	(589.111)
Διάφορα έξοδα	(86.113)	(17.602)	(73.029)	(176.745)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(2.902)	-	(2.902)
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(1.829.213)	-	-	(1.829.213)
Πρόβλεψη επίδικων υποθέσεων	(752.591)	-	-	(752.591)
ΣΥΝΟΛΑ	(5.944.476)	(1.051.896)	(73.029)	(7.069.402)

	1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2024			
	Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	Έξοδα Διοίκησης	Έξοδα Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(287.100)	(216.027)	-	(503.127)
Παροχές τρίτων	(3.059.737)	(24.964)	-	(3.084.702)
Φόροι - τέλη	-	(706.950)	-	(706.950)
Διάφορα έξοδα	(72.572)	(7.245)	(168.173)	(247.991)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	-	(5.348)	-	(5.348)
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(1.875.990)	-	-	(1.875.990)
ΣΥΝΟΛΑ	(5.295.400)	(960.534)	(168.173)	(6.424.107)

Το ποσό που παρουσιάζεται στο κονδύλι «Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων» αφορά τις προβλέψεις επισφάλειας κατά την τρέχουσα και προηγούμενη χρήση (Σημείωση 8 και 9). Επιπλέον, στο κονδύλι «Πρόβλεψη επίδικων υποθέσεων» περιλαμβάνεται και πρόβλεψη για επίδικες υποθέσεις ποσού €752.591, η οποία αφορά εκκρεμή δικαστική διαφορά της Εταιρείας με το Μετοχικό Ταμείο Στρατού (ΜΤΣ), όπως αναλύεται στη Σημείωση 13.

20 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) - ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Έσοδα από τόκους	-	130.333
Έξοδα τόκων από τραπεζικές υποχρεώσεις	(848.224)	(2.535.860)
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	(400.911)	(328.747)
Λοιπά έξοδα τραπεζών	(10.000)	(10.133)
Έξοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(2.628.988)	(3.651.854)
ΣΥΝΟΛΑ	(3.888.123)	(6.396.260)

21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

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

	31/12/2025		01.01.2025 - 31.12.2025	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	7.379.850	22.505.436	2.884.087	1.259.105
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	148	952	21.516	768
ΣΥΝΟΛΑ	7.379.998	22.506.388	2.905.602	1.259.873

	31/12/2024		01.01.2024 - 31.12.2024	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	16.583.470	23.006.086	2.898.766	2.874.740
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	190	900	20.910	726
ΣΥΝΟΛΑ	16.583.661	23.006.986	2.919.676	2.875.465

Οι απαιτήσεις από τη μητρική € 7.380 χιλ. (2024 € 16.583 χιλ.), αφορούν κατά κύριο λόγο καταθέσεις όψεως, ενώ συμπεριλαμβάνονται και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Οι υποχρεώσεις των € 22.505 χιλ. (2024: € 23.006 χιλ.) αφορούν μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό από τη μητρική εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Τα έσοδα από τη μητρική ποσού € 2.884 χιλ. (2024: € 2.899 χιλ.) αφορούν σε έσοδα από μισθώματα, επανατιμολογήσεις δαπανών ηλεκτροδότησης και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα ποσού € 1.259 χιλ. (2024: € 2.875 χιλ.) αφορούν σε τόκους ομολογιακού δανείου και τραπεζικές προμήθειες.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για την περίοδο από 1.1.2025 έως 31.12.2025 και 1.1.2024 έως 31.12.2024 δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ..

22 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΓΚΤΙΚΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ

Στις 31.10.2025, η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων εξέλεξε την ανεξάρτητη εταιρεία ορκωτών ελεγκτών λογιστών την εταιρεία «Deloitte A.E. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2025. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές αμοιβές για τον τακτικό - υποχρεωτικό έλεγχο και το φορολογικό έλεγχο για τις χρήσεις 2025 και 2024 (χωρίς ΦΠΑ).

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Τακτικός Υποχρεωτικός Έλεγχος	31.800	31.100
Φορολογικός Έλεγχος	21.000	20.500
ΣΥΝΟΛΑ	52.800	51.600

23 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Το 2022, εκδόθηκε η υπ' αρ. πρωτ. Φ. 951.1/42/1225520/ Σ. 2540/30.5.2022 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Άμυνας, με θέμα: «Περί μη Εγκρίσεως του από 12 Μαρτίου 2003 Ιδιωτικού Συμφωνητικού μεταξύ του Μετοχικού Ταμείου Στρατού (ΜΤΣ) και της PICAR A.E.E.», με την οποία αποφασίστηκε η μη έγκριση του από 12 Μαρτίου 2003 Ιδιωτικού Συμφωνητικού παράτασης της από 20 Απριλίου 2000 σύμβασης, μεταξύ του ΜΤΣ και της ΠΙΚΑΡ για 14 έτη αρχικά και έτι περαιτέρω για 10 επιπλέον έτη, ήτοι μέχρι συμπληρώσεως συνολικής διάρκειας της σύμβασης πενήντα (50) ετών, με αποτέλεσμα, κατά το ΜΤΣ, η σύμβαση να λήγει στις 28 Φεβρουαρίου 2027 και όχι την 1^η Μαρτίου 2052, που καθορίζονταν με βάση το προαναφερθέν συμφωνητικό.

Η PICAR, θεωρώντας ότι η συμφωνηθείσα παράταση της σύμβασης είναι καθ' όλα νόμιμη και σε ισχύ, έχοντας επιπρόσθετα εκπληρώσει όλες τις εκ της ανωτέρω σύμβασης υποχρεώσεις της, μεταξύ των οποίων και την προσκόμιση πρόσθετης εγγυητικής επιστολής υπέρ του ΜΤΣ, η οποία όμως της επεστράφη, άσκησε αγωγή, με αίτημα να αναγνωριστεί ότι το ΜΤΣ υποχρεούται να απόσχει από οποιαδήποτε ενέργεια για την απόδοση της χρήσης του μισθίου ακινήτου πριν τη λήξη της συμβατικής διάρκειας της σχέσης κατά το 2052 και επιπρόσθετα να παρέχει ακώλυτη τη χρήση του ως άνω μισθίου μέχρι και την λήξη της συμβατικής διάρκειας αυτής. Η συζήτηση της ως άνω αγωγής αναβλήθηκε για να συζητηθεί στις 13.11.2026.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, σε συνεργασία με τους νομικούς της συμβούλους, παρακολουθεί στενά τις ανωτέρω δικαστικές και διοικητικές εξελίξεις. Δεδομένου ότι οι σχετικές διαδικασίες βρίσκονται σε εξέλιξη και δεν έχουν καταστεί αμετάκλητες, δεν είναι επί του παρόντος δυνατό να εκτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία η τελική χρηματοοικονομική επίδραση, που ενδέχεται να έχουν στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας σε περίπτωση θετικής έκβασης της δικαστικής υπόθεσης για την Εταιρεία. Σε περίπτωση αρνητικής έκβασης της δικαστικής υπόθεσης για την Εταιρεία, αυτή δεν αναμένεται να επηρεάσει τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας. Ως εκ τούτου, πέραν των υποχρεώσεων που απορρέουν από τις ισχύουσες δικαστικές αποφάσεις

κατά την ημερομηνία αναφοράς και της πρόβλεψης που αναφέρεται στη σημείωση 13 δεν έχουν αναγνωριστεί άλλα ποσά. Η Διοίκηση θα επανεκτιμήσει την επίδραση των ανωτέρω υποθέσεων με βάση τις μελλοντικές εξελίξεις.

β) Δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας υπό την ιδιότητά της ως μισθώτριας, για τις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το πρότυπο ΔΠΧΑ 16: Η Εταιρεία μισθώνει τα γραφεία έδρας της, η οποία εμπίπτει στις εξαιρέσεις του ΔΠΧΑ 16 (σημείωση 5) και μία αποθήκη στη Μεταμόρφωση Αττικής, η μίσθωση της οποίας έληξε στις 31.03.2023 και ανανεώθηκε σιωπηρά. Τα μελλοντικά πληρωτέα συνολικά μισθώματα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Μέχρι 1 έτος	22.737	23.987
Από 1 μέχρι και 5 έτη	-	1.777
Σύνολο	22.737	25.764

24 ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το επενδυτικό της ακίνητο, μέσω λειτουργικής μίσθωσης θεωρήθηκε η συνολική περίοδος μίσθωσης του ακινήτου μέχρι το τέλος Φεβρουαρίου 2027. Για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης λήφθηκε υπόψη η προαναφερόμενη περίοδος μίσθωσης.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα με βάση τις μη ακυρούμενες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται στο ποσό των € 20.794 χιλ., ενώ το 2024 ήταν € 45.964 χιλ. και αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Μέχρι 1 έτος	17.946.974	21.007.894
Από 1 μέχρι και 5 έτη	2.846.854	24.955.717
Σύνολο	20.793.828	45.963.610

25 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που να επηρεάζουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 09/09/2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΣΧΑΛΗΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΡΑΓΙΑΣ

PwC ACCOUNTING A.E.
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 1494

 **pwc**

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΜΑΥΡΟΓΙΑΝΝΗΣ
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 0085923