



# BRIGHT SKY

REAL ESTATE • REAL MOVE

**ΜΠΡΑΙΤ ΣΚΑΙ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ 20 ΤΚ: 18344 ΜΟΣΧΑΤΟ**

**ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 146008501000**

## ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

**χρήσεως**

**1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025**

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

|   |    |
|---|----|
| Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου .....  | 3  |
| Ισολογισμός της 31.12.2025.....   | 5  |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία.....  | 6  |
| Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025 .....                       | 7  |
| 1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία.....  | 7  |
| 2. Επενδυτικά ακίνητα.....  | 7  |
| 3. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες .....   | 9  |
| 4. Πωλήσεις και Αγορές Ακινήτων Χρήσης 2025.....  | 9  |
| 5. Δανεισμός.....   | 10 |
| 6. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων .....                       | 10 |
| 7. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του νόμου .....                             | 10 |
| 8. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό ..... | 10 |
| 9. Άλλες Σημειώσεις με σκοπό την καλύτερη κατανόηση των Οικονομικών Καταστάσεων .....                               | 11 |
| 10. Σημαντικά γεγονότα μετά τη λήξη της χρήσης.....   | 11 |

**Έκθεση Διαχειρίσεως του Διοικητικού Συμβουλίου της  
ΜΠΡΑΙΤ ΣΚΑΙ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ  
Προς  
Την Τακτική Γενική Συνέλευση Των Μετόχων  
για την χρήση 01.01.2025 - 31.12.2025**

Κύριοι,

Σας υποβάλλουμε προς έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της ογδόης εταιρικής χρήσης της Εταιρείας μας περιόδου από 01.01.2025 έως 31.12.2025 και θα θέλαμε να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2025, όπως υποβάλλονται για έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και συντάχθηκαν σύμφωνα με το Ν.4308/2014 «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, συναφείς ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις» και του Καταστατικού της εταιρείας, απεικονίζουν δε με ακρίβεια την οικονομική κατάστασή της κατά την 31.12.2025 καθώς και τα αποτελέσματα που πραγματοποιήθηκαν κατά τη χρήση.

Τα ίδια κεφάλαια ανέρχονται σε **9.196.256,38 Ευρώ**. Τα αποτελέσματα της περιόδου μετά φόρων ανήλθαν σε κέρδη **715.058,23 Ευρώ**. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στον τομέα εκμετάλλευσης επενδυτικών ακινήτων κατέχοντας σήμερα συνολικά 4 ακίνητα σε διάφορους Δήμους της Αττικής καθώς και συγκρότημα 7 οικοπέδων στον παράδρομο της Ε.Ο. Αθηνών – Λαμίας στο ύψος της Μεταμόρφωσης Αττικής. Τα ακίνητα στα **Βριλήσσια**, τον **Πειραιά**, και το **Κολωνάκι** αποφέρουν έσοδα από την ημέρα αγοράς τους. Στα τέλη Δεκεμβρίου 2025 η εταιρεία προχώρησε σε αγορά ποσοστού 25% επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών ισογείου και Ά ορόφου επί του ακινήτου στο Κολωνάκι στο οποίο ήδη κατείχε ιδιοκτησία του Β' ορόφου. Το ακίνητο στην **Καλλιθέα** βρίσκεται υπό την εμπορική εκμετάλλευση της IWG Plc στον κλάδο παροχής ευέλικτων χώρων απασχόλησης από τα τέλη του Α' εξαμήνου 2025.

Η εταιρεία δεν κατέχει χρεόγραφα και ίδιες μετοχές ούτε υπάρχει στα διαθέσιμά της συνάλλαγμα.

Η δραστηριότητα της επιχείρησης, λόγω της φύσεώς της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον. Έχουν όμως αναληφθεί κατάλληλες πρωτοβουλίες για την ανακύκλωση αναλώσιμων υλικών όπως χαρτί, πλαστικό κλπ, που αναλώνονται στους χώρους της.

Η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά την εξεταζόμενη χρήση.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη παρά τις προσκλήσεις που αντιμετωπίζει η παγκόσμια οικονομία από τους διεθνείς κλυδωνισμούς που προκαλούν οι πολλαπλές εντάσεις στην

περιοχή της Ευρώπης και της Ανατολικής Μεσογείου (Συρία, Ουκρανία, Γάζα, Ιράν) και η αναθεωρημένη δασμολογική πολιτική και διπλωματική στάση των ΗΠΑ.

Κύριοι μέτοχοι παρακαλούμε με τη ψήφο σας να εγκρίνετε τις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025 και ακόμη να απαλλάξετε τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Με τιμή  
Μοσχάτο, 4 Μαρτίου 2026

**Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**  
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ  
Α.Δ.Τ. Α 00988082

Ισολογισμός της 31.12.2025

**BRIGHT SKY PROPERTIES A.E.**

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025 8η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (01 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025) ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ 122895201001 (Ποσά σε Ευρώ)

|  | <u>31/12/2025</u>        | <u>31/12/2024</u>        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>         |                          |                          |
| <b>Ενσώματα Πάγια</b>                                |                          |                          |
| Οικόπεδα - Γήπεδα                                    | 3.197.558,08             | 4.127.440,39             |
| Κτήρια   | 5.402.210,77             | 4.556.536,47             |
| Επιπλα και λοιποί Εξοπλισμοί                         | 32.768,31                | 10.001,81                |
| Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση                         | 1.240,00                 | 306.878,27               |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>8.633.777,16</b>      | <b>9.000.856,94</b>      |
| <b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>        |                          |                          |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες | 0,00                     | 28.610,00                |
| Λοιπά  | 3.656,93                 | 2.144,00                 |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>3.656,93</b>          | <b>30.754,00</b>         |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων</b>                      | <b>8.637.434,09</b>      | <b>9.031.610,94</b>      |
| <b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>            |                          |                          |
| <b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές</b>   |                          |                          |
| Εμπορικές απαιτήσεις                                 | 130.834,71               | 2.408,12                 |
| Λοιπές απαιτήσεις                                    | 600.798,57               | 529.643,00               |
| Προπληρωμένα έξοδα                                   | 4.947,69                 | 2.272,35                 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                     | 1.093.462,70             | 132.045,60               |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων</b>                         | <b>1.830.043,67</b>      | <b>666.369,07</b>        |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                            | <b>10.467.477,76</b>     | <b>9.697.980,01</b>      |
|  | <u><b>31/12/2025</b></u> | <u><b>31/12/2024</b></u> |
| <b>Καθαρή θέση</b>                                   |                          |                          |
| Καταβλημένα κεφάλαια                                 |                          |                          |
| Κεφάλαιο   | 8.610.250,00             | 8.610.250,00             |
| Καταθέσεις ιδιοκτητών                                | 0,00                     | 0,00                     |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>8.610.250,00</b>      | <b>8.610.250,00</b>      |
| Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο                 |                          |                          |
| Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού                     | 38.079,88                | 3.028,96                 |
| Αποτελέσματα εις νέο                                 | 519.316,50               | -160.690,82              |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>557.396,38</b>        | <b>-157.661,86</b>       |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>                          | <b>9.167.646,38</b>      | <b>8.452.588,14</b>      |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                                   |                          |                          |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                           |                          |                          |
| Εισπρακτέες εγγυήσεις                                | 12.256,49                | 171,62                   |
| Δάνεια   | 1.000.000,00             | 1.165.500,00             |
|  | <b>1.012.256,49</b>      | <b>1.165.671,62</b>      |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                           |                          |                          |

|  |                      |                     |
|--|----------------------|---------------------|
| Τραπεζικά δάνεια                                       | 0,00                 | 24.000,00           |
| Εμπορικές υποχρεώσεις                                  | 58.343,56            | 42.676,23           |
| Λοιποί φόροι και τέλη                                  | 218.360,07           | 7.767,09            |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                      | 0,00                 | 0,00                |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα                               | 10.871,27            | 5.276,93            |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>287.574,90</b>    | <b>79.720,25</b>    |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>                              | <b>1.299.831,39</b>  | <b>1.245.391,87</b> |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης, προβέψεων και υποχρεώσεων</b> | <b>10.467.477,76</b> | <b>9.697.980,01</b> |

### Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά Λειτουργία

| <b>BRIGHT SKY PROPERTIES A.E.</b>                       |                   |                    |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ</b>      |                   |                    |
| <b>ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 - 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025</b> |                   |                    |
|   | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b>  |
| Κύκλος Εργασιών   | 357.290,80        | 340.226,03         |
| Κόστος Πωλήσεων   | -308.640,37       | -310.726,87        |
| <b>Μικτά αποτελέσματα εκμετάλλευσης</b>                 | <b>48.650,43</b>  | <b>29.499,16</b>   |
| Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα                       | 34.041,29         | <b>381,66</b>      |
| Έξοδα διάθεσης  | 0,00              | 0,00               |
| Έξοδα διοικητικής λειτουργίας                           | -279.529,99       | -56.420,81         |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα                                 | -88.549,69        | -49.545,01         |
| Έκτακτα κ ανόργανα έξοδα                                | -40.067,23        | -83.172,20         |
| Λοιπά έσοδα   | 1.224.196,77      | 6.396,34           |
| <b>Καθαρά αποτελέσματα προ φόρων</b>                    | <b>898.741,58</b> | <b>-152.860,86</b> |
| Φόρος εισοδήματος                                       | -183.683,35       | 0,00               |
| <b>Κέρδη (ζημιές) μετά φόρων</b>                        | <b>715.058,23</b> | <b>-152.860,86</b> |

## Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2025

### 1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: **ΜΠΡΑΙΤ ΣΚΑΙ ΠΡΟΠΕΡΤΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

β) Νομικός τύπος: **ΑΕ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ**

γ) Περίοδος αναφοράς: 01.01.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ 20 ΤΚ: 18344 ΜΟΣΧΑΤΟ

ε) ΓΕ.ΜΗ.: 146008501000

στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία πολύ μικρή οντότητα.

η) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

θ) Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

### 2. Επενδυτικά ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται με την μέθοδο κόστους κτήσης μείον αποσβέσεις και απομειώσεις. Σύμφωνα με αυτό, οι επενδύσεις σε ακίνητα διαχωρίζονται σε λογαριασμούς οικοπέδων και κτισμάτων για λόγους απόσβεσης, ενώ τουλάχιστον ανά διετία ή όποτε οι οικονομικές συνθήκες το επιτάσσουν, γίνεται έλεγχος απομείωσης της λογιστικής αξίας των παγίων από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή. Ως ορίζοντας απόσβεσης των επενδυτικών ακινήτων ορίστηκαν τα 25 έτη.

Τα επενδυτικά ακίνητα στις 31.12.2025 αναλύονται ως εξής:

| A/A           | Περιγραφή Ακινήτου  | τ.μ.<br>Ακινήτου | Έτος Κτήσης | Καθαρή Λογιστική<br>Αξία 31.12.2025 | Σε μίσθωση                          | Εκτίμηση εύλογης<br>αξίας |
|---------------|---|------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1             | Ακίνητο επί της οδού Λ.Πεντέλης, Βριλήσσια                | 1.077            | 2018        | € 1,208 χιλ                         | <input checked="" type="checkbox"/> | € 1,550 χιλ               |
| 2             | Ακίνητο 5ου ορόφου επί της οδού Ηρ.Πολυτεχνείου, Πειραιάς | 263              | 2019        | € 303 χιλ                           | <input checked="" type="checkbox"/> | € 518 χιλ                 |
| 3             | Οικόπεδα επί της Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας, Μεταμόρφωση        | 6.230            | 2022-24     | € 2,765 χιλ                         |                                     | € 3,530 χιλ               |
| 4             | Ακίνητο 1ου, 2ου και ημιορόφου επί της Λ.Θησέως, Καλλιθέα | 1.895            | 2022        | € 2,366 χιλ                         | <input checked="" type="checkbox"/> | € 3,879 χιλ               |
| 5             | Ακίνητο επί της οδού Σκουφά, Κολωνάκι                     |                  |             |                                     |                                     |                           |
|               | i. 100% επί 2ου ορόφου                                    | 141              | 2024        | € 864 χιλ                           | <input checked="" type="checkbox"/> | € 1,190 χιλ               |
|               | ii. 25% επί ισογείου - 1ου ορόφου                         | 286,6            | 2025        | € 1,094 χιλ                         | <input checked="" type="checkbox"/> | € 1,094 χιλ               |
| <b>Σύνολο</b> |   |                  |             | <b>€ 8,601 χιλ</b>                  |                                     | <b>€ 11,761 χιλ</b>       |

Η καθαρή Λογιστική Αξία περιλαμβάνει το τίμημα αγοραπωλησίας του ακινήτου μαζί με τα αναγκαία παρελκόμενα έξοδα ώστε να έρθει το αποκτώμενο ακίνητο στην επιδιωκόμενη χρήση, όπως ορίζεται στο άρθρο 18.1.2 της Λογιστικής Οδηγίας εφαρμογής του Ν.4308/2014 (ΕΛΠ).

Διενεργήθηκε Έλεγχος Απομείωσης σε όλα τα ακίνητα με ημερομηνία 31.12.2024 από ανεξάρτητο εκτιμητή βάσει του οποίου δεν προέκυψε ένδειξη απομείωσης για τις 31.12.2025. Για τα ακίνητα τα οποία αποκτώνται εντός της κλειόμενης χρήσης, οι αξίες κτήσης θεωρούμε ότι αντιπροσωπεύουν τις εύλογες αξίες τους.

### **3. Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες**

Η εταιρεία προέβη στις 4.3.2024 στην σύσταση της κατά 50% εταιρείας με την επωνυμία “Ειδικού Σκοπού Θησέως 328 – 330 ΑΕ” με ιδιοκτήτη έτερης ιδιοκτησίας στο ίδιο κτίριο επί της Λεωφ.Θησέως στην Καλλιθέα με σκοπό την αποδοτικότερη εκμετάλλευση των ιδιοκτησιών υπό την αιγίδα της IWG Plc. Το κόστος επένδυσης σε επίπεδο Bright Sky Properties ΑΕ και Ειδικού Σκοπού Θησέως 328-330 ΑΕ ανήλθε περί των € 1,4 εκατ. και ο νέος τομέας δραστηριοποίησης στην παροχή ευέλικτων χώρων εργασίας ξεκίνησε τέλη Μαΐου 2025.

Οι συμμετοχές του Ομίλου παρακολουθούνται στο κόστος κτήσης υποκειμένες σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ή γεγονότα που υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία τους ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημίες απομείωσης καταχωρίζονται όταν η λογιστική αξία των συμμετοχών υπερβαίνει την ανακτήσιμη «εύλογη» αξία τους.

Η αποτίμηση συμμετοχών σε μη εισηγμένες εταιρείες είναι μια σύνθετη διαδικασία, καθώς δεν υπάρχει άμεσα διαθέσιμη χρηματιστηριακή τιμή. Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται επικεντρώνονται στην εύρεση της «εύλογης αξίας» (fair value) και χωρίζονται σε τρεις κύριες κατηγορίες:

1. Μέθοδοι Βασισμένες στην Περιουσία (Asset-based approach)
2. Μέθοδοι Βασισμένες στα Εισοδήματα (Income approach)
3. Μέθοδοι Βασισμένες στην Αγορά (Market approach)

Για την εταιρεία Ειδικού Σκοπού Θησέως 328 – 330 ΑΕ η ύπαρξη αρνητικών ιδίων κεφαλαίων στις 31.12.2025 κατά € 314,1 χιλ. και η εμφάνιση ζημιών κατά € 337,8 χιλ. στην κλειόμενη μόνο χρήση αποτελούν ενδείξεις για την διενέργεια ελέγχου απομείωσης της συμμετοχής. Βασιζόμενοι λοιπόν στην μέθοδο της καθαρής θέσης, η αξία της συμμετοχής είναι μηδενική στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και αποτέλεσε την βάση για την ίδια αντιμετώπιση στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Bright Sky Properties ΑΕ. Το γεγονός αυτό δεν δημιουργεί προβληματισμό για την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας μιας και η εκτίμηση με βάση την καθαρή περιουσιακή κατάσταση της εταιρείας “Ειδικού Σκοπού Θησέως 328 – 330 ΑΕ» υπερβαίνει την εσωτερική λογιστική αξία αλλά και η μητρική εταιρεία δεσμεύεται να στηρίξει την δραστηριότητα της κοινοπραξίας.

### **4. Πωλήσεις και Αγορές Ακινήτων Χρήσης 2025**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, η Εταιρεία προέβη σε δύο (2) πωλήσεις ακινήτων και σε μία (1) απόκτηση ποσοστού εξ αδιαιρέτου ακινήτου, στο πλαίσιο της στρατηγικής αναδιάρθρωσης και αξιοποίησης του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων της.

#### **α) Πωλήσεις ακινήτων**

Την 30.5.2025 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου που βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας, επί της οδού Μετσόβου, έναντι συνολικού τιμήματος € 3,15 εκατ., προς την εταιρεία «HERA SPV Α.Ε.» καταγράφοντας κέρδος της τάξης του 53,7%.

Την 09.11.2025 ολοκληρώθηκε η πώληση ακινήτου που βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, επί της οδού Κολοκοτρώνη, έναντι συνολικού τιμήματος € 300 χιλ., προς την εταιρεία «ΠΑΝΑΝΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Ε.Ε.» καταγράφοντας κέρδος της τάξης του 21,2%.

#### **β) Αγορές ακινήτων**

Στα τέλη της χρήσης 2025, η Εταιρεία προχώρησε, μέσω της διαδικασίας ηλεκτρονικού πλειστηριασμού, στην απόκτηση ποσοστού 25% εξ αδιαιρέτου του ισογείου και του πρώτου (1ου) ορόφου ακινήτου που βρίσκεται στην περιοχή του Κολωνακίου της Αθήνας, επί της οδού Σκουφά έναντι € 1,1 εκατ. συμπεριλαμβανομένων των αναγκαίων παρελκόμενων της απόκτησης εξόδων.

Σημειώνεται ότι από τη χρήση 2024 η Εταιρεία έχει στην κυριότητά της τον δεύτερο (2ο) όροφο του εν λόγω ακινήτου, τον οποίο εκμισθώνει σε μεγάλη και γνωστή αλυσίδα λιανικής πώλησης ενδυμάτων. Με την ανωτέρω απόκτηση ενισχύεται η συμμετοχή της εταιρείας στο συγκεκριμένο ακίνητο, με στόχο τη βελτιστοποίηση της αξιοποίησής του.

## **5. Δανεισμός**

### **α) Eurobank Private Bank Luxembourg**

Η εταιρεία είχε συνάψει την από 17.12.2018 σύμβαση δανείου με την Eurobank Private Bank Luxembourg με χορήγηση ποσού € 820 χιλ. για την χρηματοδότηση αγοράς του ακινήτου της στα Βριλήσσια. Για το δάνειο αυτό υπήρξε υποθήκη € 984 χιλ.

Την 30.06.2025 η Εταιρεία προέβη σε πλήρη αποπληρωμή του εν λόγω δανείου.

### **β) Κοινό Ομολογιακό Δάνειο από Centric**

Στις 28.11.2024 η εταιρεία εξέδωσε Κοινό Ομολογιακό Δάνειο (ΚΟΔ) 10ετούς διάρκειας έως ποσού € 2,4 εκατ. με μοναδική ομολογιούχο δανείστρια την μητρική εταιρεία Centric Συμμετοχών ΑΕ με σκοπό την διαμόρφωση των ακινήτων της στην Καλλιθέα ώστε να αξιοποιηθούν στον τομέα της παροχής ευέλικτων χώρων εργασίας υπό την αιγίδα της IWG Plc. Η κάλυψη του εν λόγω δανείου ανήλθε τελικά σε € 1,6 εκατ.

Την 4.12.2025 πραγματοποιήθηκε μερική αποπληρωμή ποσού € 600 χιλ. Κατά συνέπεια, το υπόλοιπο του Κοινού Ομολογιακού Δανείου κατά την 31.12.2025 ανήλθε σε € 1 εκατ.

## **6. Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων**

Δεν υπάρχουν τέτοια κονδύλια.

## **7. Χρήση της επιλογής της παραγράφου 7 ή της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του νόμου**

Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία των πολύ μικρών οντοτήτων και επέλεξε να καταρτίσει συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της παραγράφου 8 του άρθρου 16 του Ν.4308/2014.

## **8. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό**

### **α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις**

Η Εταιρεία έχει συνάψει μη ακυρώσιμη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης που αφορά την ενοικίαση ακινήτου η οποία λήγει το έτος 2027. Η μίσθωση αφορά σε ακίνητο εντός του Ομίλου της Centric Συμμετοχών ΑΕ.

### **β) Εγγυήσεις**

Δεν έχει χορηγήσει η εταιρεία εγγυήσεις.

### **γ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Η εταιρεία ιδρύθηκε τον Απρίλιο του 2018 και δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά εξ ιδρύσεώς της.

## **9. Άλλες Σημειώσεις με σκοπό την καλύτερη κατανόηση των Οικονομικών Καταστάσεων**

α) Η Εταιρεία έχει φροντίσει να ασφαλίσει βόλαια

Η Εταιρεία έχει συνάψει μη ακυρώσιμες συμβάσεις λειτουργικών μισθώσεων που αφορούν την ενοικίαση των ακινήτων της οι οποίες λήγουν σε διάφορες ημερομηνίες έως και το έτος 2033.

- Το ακίνητο στα Βριλήσσια Αττικής έχει εκμισθωθεί από 18.12.2018 ως και 23.05.2030 στην ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΘΝΙΚΗ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Το μίσθωμα για την περίοδο 01.05.2025 – 30.4.2026 προσδιορίζεται σε 9.696,85€.
- Το ακίνητο στον Πειραιά έχει εκμισθωθεί από 18.09.2019 έως και 31.12.2031 στην ΒΙΟΙΑΤΡΙΚΗ ΙΔΙΩΤΙΚΟ ΠΟΛΥΙΑΤΡΕΙΟ ΙΑΤΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ. Το μίσθωμα για την περίοδο 1.1.2026 – 31.12.2026 προσδιορίζεται σε 3.245,97€.
- Το ακίνητο 2<sup>ου</sup> ορόφου στην οδό Σκουφά, Αθήνα εκμισθώθηκε στην εταιρεία ΙΤΧ Ελλάς Μονοπρόσωπη ΑΕ για την στέγαση καταστήματος λιανικής πώλησης ενδυμάτων υπό την επωνυμία Massimo Dutti έως τις 30.06.2033. Το μίσθωμα για την περίοδο 01.07.2025 – 01.07.2026 προσδιορίζεται σε 6.398,78€. Κατά τη χρήση 2026, η Εταιρεία επιδιώκει, με την ολοκλήρωση των απαιτούμενων διαδικασιών, την έναρξη είσπραξης μισθωμάτων από το ποσοστό του 25% επί των ιδιοκτησιών ισογείου και Α' ορόφου του ακινήτου επί της οδού Σκουφά, το οποίο αποκτήθηκε εντός της χρήσης 2025. Σημειώνεται ότι το εν λόγω ακίνητο ήταν ήδη εκμισθωμένο στην εταιρεία «ΙΤΧ», γεγονός που αναμένεται να συμβάλει θετικά στη δημιουργία επαναλαμβανόμενων εσόδων από μισθώματα κατά την επόμενη χρήση.
- Το ακίνητο επί της οδού Θησέως στην Καλλιθέα εκμισθώνεται από την 01.03.2025 στην κατά 50% κυριότητάς της εταιρεία Ειδικού Σκοπού Θησέως 328 – 330 ΑΕ. Από την 26.05.2025, οπότε και το ακίνητο τέθηκε σε πλήρη λειτουργία, το μίσθωμα διαμορφώθηκε σε 17.055,00€ πλέον Φ.Π.Α. 24%, ήτοι €9,00 ανά τ.μ.

## **10. Σημαντικά γεγονότα μετά τη λήξη της χρήσης**

- Με νεότερη συμφωνία η οποία υπογράφηκε μεταξύ των μερών, από 01.01.2026 το μίσθωμα του ακινήτου επί της οδού Θησέως στην Καλλιθέα αναπροσαρμόστηκε σε €8,00 ανά τ.μ. στα 15.160,00€ πλέον Φ.Π.Α.
- Η εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή επιπλέον ποσού 950.000 ευρώ του Κοινού Ομολογιακού Δανείου προς την μοναδική ομολογιούχο αυτής, εταιρεία Centric Συμμετοχών ΑΕ.

Μοσχάτο, 04 Μαρτίου 2026

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΟΥΣΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Σταυρούλα Κολοκοτρώνη  
Α.Δ.Τ. Α 00988082

ΤΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

Εμμανουήλ Βλασερός  
Α.Δ.Τ. Α 00610241

Η ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ

Για την Corpus Economicus ΟΕ

Αρ. Αδείας 899, Α τάξης 18326  
Μαρία Χούμη