

**ΕΥΡΩΑΚ**  
**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31<sup>ης</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025**

(Χρήσεως από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025

σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014, όπως ισχύει)

ΚΟΡΑΗ 5, 105 64 Αθήνα  
Αρ.Μ.Α.Ε.23432/01/Β/91/9(2010)  
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 831401000  
Αθήνα - Μάιος 2026

## Πίνακας περιεχομένων

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	2
<b>Οικονομικές Καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025</b> .....	5
Ισολογισμός της 31 <sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025 .....	5
Κατάσταση αποτελεσμάτων της 31 <sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025 .....	6
Προσάρτημα επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2025 .....	7
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία .....	7
2. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό .....	7
3. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού .....	8

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας “ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ”

### Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας “ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ” (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025, την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρίας “ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ” κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

#### Βάση γνώμης

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

#### Ευθύνες της διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρίας 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 Εταιρία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας.
- 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 Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών οικονομικών 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 Εταιρία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

**Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2025.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την εταιρία "ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

## Οικονομικές Καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025

### Ισολογισμός της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025

35<sup>η</sup> Εταιρική Χρήση (από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31.12.2025		31.12.2024	
Πάγια	4.050,77		4.050,77	
Μείον: Αποσβεσμένα	(4.050,70)	0,07	(4.050,70)	0,07
Επενδύσεις σε θυγατρικές		16.256.244,25		16.256.244,25
Απαιτήσεις		1.046.640,19		1.021.154,26
Χρηματικά διαθέσιμα		1.089.901,55		1.410.422,18
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>18.392.786,06</b>		<b>18.687.820,76</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>				
<b>Καθαρή Θέση</b>				
Μετοχικό κεφάλαιο		12.542.372,91		12.542.372,91
Αποθεματικά		250.315,20		250.315,20
Αποτελέσματα εις νέον		-588.239,29		111.444,66
<b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>		<b>12.204.448,82</b>		<b>12.904.132,77</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>				
<i>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>				
Ομολογιακά δάνεια		5.785.000,00		5.270.000,00
<i>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>				
Δάνεια τραπεζών		--		--
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		403.337,24		513.687,99
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>6.188.337,24</b>		<b>5.783.687,99</b>
<b>Σύνολο Παθητικού</b>		<b>18.392.786,06</b>		<b>18.687.820,76</b>

## Κατάσταση αποτελεσμάτων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025

(χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025)

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	--	--
Λοιπά συνήθη έσοδα	--	--
Μεταβολές αποθεμάτων (+αύξηση, -μείωση)	--	--
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	--	--
Παροχές σε εργαζόμενους	(40.259,40)	(38.757,91)
Αποσβέσεις ενσωμάτων και άυλων παγίων	--	--
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(40.602,94)	(37.467,77)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	415,80	--
Τόκοι & συναφή κονδύλια (καθαρό)	(619.237,41)	(573.796,55)
<b>Αποτελέσματα προ φόρων</b>	<b>(699.683,95)</b>	<b>(650.022,23)</b>
Φόρος εισοδήματος	--	--
<b>Καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων</b>	<b>(699.683,95)</b>	<b>(650.22,23)</b>

## Προσάρτημα επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2025

(Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

### 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

α) Επωνυμία: ΕΥΡΩΑΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη Εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2025 - 31.12.2025

δ) Διεύθυνση της έδρας: Κοραή 5, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64

ε) Α.Μ.Α.Ε.: 23432/01/Β/91/9(2010) ΓΕ.ΜΗ.: 831401000

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

ζ) Η Εταιρεία δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση.

η) Η Εταιρεία ανήκει στην κατηγορία (πολύ μικρή) οντότητα και έχει συντάξει συνοπτικό Ισολογισμό και συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων, βάσει της παραγράφου 7 του άρθρου 16 του νόμου 4308/2014.

θ) Η Διοίκηση δηλώνει ότι οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

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

ια) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ιβ) Το Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε € 12.542.372,91 και διαιρείται σε 814.969 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 15,39 εκάστης.

ιγ) Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

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

#### α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει (29.5.2023) σύμβαση 5ετούς ομολογιακού δανείου μετατρέψιμου σε μετοχές με την STRIX Holdings II Limited Partnership ποσού € 4.800.000. Βάσει της αρχικής σύμβασης το δάνειο στις 31.12.2025 έχει διαμορφωθεί στο ποσό € 5.785.000,00.

#### β) Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει τις κάτωθι εγγυήσεις: Μετοχές επί των συμμετοχών στις εταιρείες REBIKAT A.E. (334.900 τεμάχια) EUROTERRA A.E. (133.201 τεμάχια) αξίας κτήσεως € 11.395.778,11 έχει συστήσει ενέχυρο υπέρ της τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ προς εξασφάλιση δανείου που έχει λάβει η εταιρεία EUROTERRA A.E. από την εν λόγω τράπεζα.

#### γ) Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη Δ.Σ.

Δεν έχουν χορηγηθεί προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

### δ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020-2022. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Για τη χρήση 2023 και 2024 η Εταιρεία υπάχθηκε στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης. Για τη χρήση 2025 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών/οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025. (Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις).

### 3. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική γνωστοποίηση σύμφωνα με τον Ν. 4308/2014 όπως ισχύει.

Αθήνα, 18 Μαΐου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟ Δ.Σ  
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΜΗΛΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΕ139976

ΘΕΟΔΟΣΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ  
Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124

ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ  
Α.Δ.Τ ΑΒ 301906  
ΑΡ.ΑΔ.Σ Ο.Ε.Ε. 30545 Α' ΤΑΞΗΣ

### ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Οι ανωτέρω εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (σελίδες 5 έως 8) είναι αυτές που αναφέρονται στην Έκθεση Ελέγχου μας με ημερομηνία 20 Μαΐου 2026.



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.  
Μέλος Δικτύου Crowe Global  
Φωκ. Νέγηρη 3, 11257 Αθήνα  
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125- Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 20 Μαΐου 2026  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Άγγελος Διονυσόπουλος  
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39101- Αρ.Μ. ΕΛΤΕ 2352