

## **CAIRO MEZZ PLC**

**ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

# CAIRO MEZZ PLC

## ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΣΕΛΙΔΑ

Διοικητικό Συμβούλιο και άλλοι αξιωματούχοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 5
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	6 - 10
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	11
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	12
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	13
Κατάσταση ταμειακών ρών	14
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	15 - 45

# CAIRO MEZZ PLC

---

## ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΑΞΙΩΜΑΤΟΥΧΟΙ

**Διοικητικό Συμβούλιο:**

Ελένη Παπανδρέου  
Χριστίνα Ιωαννίδου  
Κατερίνα Χατζηχριστοφά

**Γραμματέας Εταιρείας:**

Omniserve Ltd  
Θεμιστοκλή Δέρβη, 17-19  
The City House, 1066  
Λευκωσία, Κύπρος

**Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:**

KPMG Limited  
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές  
Εσπερίδων 14  
1087 Λευκωσία

**Εγγεγραμμένο γραφείο:**

33, Βασιλίσσης Φρειδερίκης  
Palais D'Ivoire House, 2ος όροφος  
1066, Λευκωσία  
Κύπρος

**Τραπεζίτες:**

Eurobank Limited  
Λεμεσού και Αθαλάσσης, 200  
2025, Λευκωσία  
Κύπρος

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποβάλλει την έκθεσή του μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Cairo Mezz Plc ("η Εταιρεία") για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

### **Σύσταση**

Η Εταιρεία συστάθηκε στην Κύπρο στις 15 Ιανουαρίου 2020 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Στις 15 Σεπτεμβρίου 2020, η Εταιρεία μετονομάστηκε από Mairanus Limited σε Cairo Mezz Plc και μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του Περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου.

Στις 29 Σεπτεμβρίου 2020, άρχισε η διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στην Εναλλακτική Αγορά EN.A PLUS, του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### **Κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών της Εταιρείας**

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας, είναι η κατοχή και διαχείριση α) του 75% των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης, ποσοστό αποτελούμενο αποκλειστικά από ομολογίες Σειράς Β2 και β) του 44,9% των ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης, ποσοστό αποτελούμενο αποκλειστικά από ομολογίες Σειράς Γ2 ("Ομολογίες").

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της τις Ομολογίες τις οποίες τις εισέφερε σε αξία ύψους €56.017.137 τον Ιούνιο του 2020 η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. ("Eurobank Holdings").

Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο της μεταβίβασης των σχετικών απαιτήσεων λόγω τιτλοποίησης, τον Ιούνιο 2019 η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. μεταβίβασε μικτό χαρτοφυλάκιο μη εξυπηρετούμενων δανείων στις εταιρείες ειδικού σκοπού Cairo No.1 Finance DAC, Cairo No. 2 Finance DAC, και Cairo No.3 Finance DAC με έδρα την Ιρλανδία ("εκδότες"). Σε αντάλλαγμα της μεταβίβασης λόγω πώλησης των απαιτήσεων από το χαρτοφυλάκιο, η καθεμία από τις προαναφερθείσες Ιρλανδικές εταιρείες, προχώρησαν στην έκδοση ομολογιών οι οποίες διατέθηκαν στο σύνολό τους στην Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. Πιο συγκεκριμένα, οι Ιρλανδικές εταιρείες έκδοσαν ομολογίες σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου, καλυμμένες με εξασφαλίσεις επί ενυπόθηκων και μη ενυπόθηκων απαιτήσεων. Οι ομολογίες που εκδόθηκαν ήταν υψηλής (Σειρά Α), ενδιάμεσης (Σειρά Β) και μειωμένης (Σειρά Γ) εξασφάλισης.

Ακολούθως, στις 20 Μαρτίου 2020, η Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. προχώρησε στη διάσπαση δι' απόσχισης του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητάς της (ως διασπώμενη) με σύσταση νέας εταιρείας. Η διασπώμενη διατήρησε το 75% των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης και το 44,9% των ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης. Συνεπεία της κατά τα ανωτέρω διάσπασης δι' απόσχισης του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητας, η πρώην Τράπεζα Eurobank Ergasias Α.Ε. έπαψε να είναι πιστωτικό ίδρυμα και μετονομάστηκε σε Eurobank Holdings. Η Eurobank Holdings εισέφερε τις Ομολογίες στην Εταιρεία έναντι έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου στην Εταιρεία. Συγκεκριμένα στις 24 Ιουνίου 2020 εκδόθηκαν 309.076.827 μετοχές σε συνολική αξία €57.490.010 έναντι (i) μεταβίβασης των προαναφερθέντων ομολογιών σε δίκαιη αξία ύψους €56.017.137 και (ii) μετρητών €1.472.873.

Τέλος, το Σεπτέμβριο του 2020, οι μετοχές που κατείχε η Eurobank Holdings στην Εταιρεία αποδόθηκαν στους μετόχους της Eurobank Holdings στο πλαίσιο της μείωσης σε είδος του μετοχικού της κεφαλαίου.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

### **Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, και επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας**

Όπως περιγράφεται πιο πάνω, η Εταιρεία κατέχει ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης,

Οι ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης φέρουν επιτόκιο Euribor 3m+5% και οι ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης φέρουν επιτόκιο Euribor 3m+8%.

Στην έκδοση των ομολογιών καθορίστηκε Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών της τιτλοποίησης, οι οποίες εξοφλούνται σε τριμηνιαία βάση. Με βάση το πρόγραμμα, οι αποπληρωμές σχετικά με τις ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης, είναι τελευταίες στη σειρά προτεραιότητας. Το Πρόγραμμα των Κλιμακωτών Αποπληρωμών είναι ως ακολούθως:

- Αμοιβές εταιρείας διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων, έξοδα εκδοτριών και λοιπά έξοδα τιτλοποίησης – 1η σειρά προτεραιότητας
- Προμήθειες προγράμματος παροχής εγγύησης τιτλοποίησης υπέρ ομολογιών υψηλής εξασφάλισης – 2η σειρά προτεραιότητας
- Εύλογο κέρδος εκδοτριών (προκαθορισμένου ύψους, €3χιλ. ανά έτος περίπου, για όλες τις εκδότριες συνολικά) – 3η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών υψηλής εξασφάλισης (συμπεριλαμβανομένων αναβαλλόμενων τόκων) – 4η σειρά προτεραιότητας
- Αποθέματα εξασφάλισης τόκων ομολογιών υψηλής εξασφάλισης και λοιπών εξόδων και αμοιβών – 5η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών υψηλής εξασφάλισης – 6η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης – 7η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης – 8η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης – 9η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης – 10η σειρά προτεραιότητας

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία δεν έχει εισπράξει τόκους σε σχέση με τις ομολογίες που κατέχει.

Όπως διαφαίνεται από τα ανωτέρω, για να καταβληθούν τόκοι ή/και κεφάλαιο στους κατόχους των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης πρέπει προηγουμένως να έχουν εξοφληθεί οι υποχρεώσεις προς τρίτους, να έχουν καταβληθεί τόκοι και κεφάλαιο προς τους κατόχους ομολογιών υψηλής εξασφάλισης και να έχουν παρακρατηθεί τα αναγκαία ποσά για τα αποθεματικά. Αντίστοιχα για να καταβληθούν τόκοι ή/και κεφάλαιο στους κατόχους των ομολογιών χαμηλής εξασφάλισης πρέπει προηγουμένως να έχουν εξοφληθεί όλες οι υποχρεώσεις προς τρίτους και να έχουν καταβληθεί οι τόκοι και το κεφάλαιο προς τους κατόχους ομολογιών υψηλής και ενδιάμεσης εξασφάλισης.

Συνεπώς όπως αναμενόταν, η Εταιρεία δεν είχε εισπράξει τόκους από το 2020 μέχρι το 2025. Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά ύψους €93.952.000 (2024: κέρδος €61.312.000) που προέκυψε από την αναπροσαρμογή των ομολογιών στη δίκαιη αξία με βάση εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών. Οι κυριότεροι λόγοι της μείωσης στην αξία, περιγράφονται στη σημείωση 8.7 των οικονομικών καταστάσεων.

Στις 31 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία σύναψε με τη Eurobank A.E. συμφωνία πιστώσεως με ανοιχτό λογαριασμό για κάλυψη των λειτουργικών της εξόδων. Η πίστωση είναι για το μέγιστο ποσό των €1.600.000 (σημ.2).

### **Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν αναμένει οποιοσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον.

### **Υπαρξη υποκαταστημάτων**

Η Εταιρεία δεν διατηρεί οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

### **Χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων από την Εταιρεία**

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, σε κίνδυνο επιτοκίου, σε πιστωτικό κίνδυνο και σε κίνδυνο ρευστότητας από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει.

Οι στόχοι και οι πολιτικές της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου περιγράφονται στη σημείωση 8 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Κίνδυνος τιμής αγοράς**

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να διακυμαίνεται εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων της Εταιρείας αποτελούνται από ομολογίες οι οποίες διαπραγματεύονται σε χρηματιστήριο αλλά η αγορά δεν είναι ενεργή. Η δίκαιη αξία των ομολογιών στις 31 Δεκεμβρίου 2025 βασίζεται σε εκτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών.

### **Κίνδυνος επιτοκίου**

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η δίκαιη αξία ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια αγοράς. Η απόκτηση επενδύσεων με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

### **Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα μέρος σε ένα χρηματοπιστωτικό μέσο να προκαλέσει οικονομική ζημία στο άλλο μέρος επειδή δεν εκπληρώνει κάποια υποχρέωση. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα, ισοδύναμα και συμβατικές ταμειακές ροές από χρεόγραφα που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

### **Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας δεν θεωρείται σημαντική στο παρόν στάδιο, δεδομένης της συμφωνίας παροχής πιστώσεως με ανοιχτό λογαριασμό με την Eurobank A.E., που επαρκεί για την κάλυψη των υποχρεώσεων της Εταιρείας για τα επόμενα χρόνια.

### **Αποτελέσματα**

Τα αποτελέσματα της Εταιρείας για το έτος παρουσιάζονται στη σελίδα 11.

### **Μερίσματα**

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος.

### **Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη**

Η Εταιρεία δεν διεξήγαγε οποιεσδήποτε δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης κατά τη διάρκεια του έτους.

### **Μετοχικό κεφάλαιο**

Δεν υπήρξαν μεταβολές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του υπό εξέταση έτους.

### **Ίδιες μετοχές**

Η εταιρεία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές, είτε απευθείας είτε διά προσώπου που ενεργεί επ' ονόματί του, αλλά για λογαριασμό της.

### **Διοικητικό Συμβούλιο**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Όλοι τους ήταν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθ' όλη τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, όλα τα υφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές μεταβολές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων και αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

### **Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας**

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα που έχουν σχέση με το λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας, περιγράφονται στη σημείωση 1 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς**

Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα συνέβηκαν μετά την περίοδο αναφοράς, περιγράφονται στη σημείωση 21 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Γνωστοποιούνται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

### **Ανεξάρτητοι Ελεγκτές**

Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να εξακολουθήσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους και ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους, θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,

Ελένη Παπανδρέου  
Σύμβουλος

30 Απριλίου 2026

# **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ**

## **ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ**

### **CAIRO MEZZ PLC**

#### **Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Cairo Mezz Plc (η "Εταιρεία"), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 11 μέχρι 45 και οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών ροών της, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113 ("ο περί Εταιρειών Νόμος, Κεφ. 113").

#### **Βάση Γνώμης**

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ("ΔΠΕ"). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας), που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές ("Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ") και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

# ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

## ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ (συνέχεια)

### CAIRO MEZZ PLC

#### Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα.

#### Λογιστική αξία των επενδύσεων στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Όπως αναφέρονται στις σημειώσεις 8 και 14 των οικονομικών καταστάσεων.

#### Κύριο θέμα ελέγχου

#### Κύριο θέμα ελέγχου

Το κυριότερο περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της εύλογης είναι οι επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αξίας περιλάμβαναν τα ακόλουθα:

αποτελεσμάτων, των οποίων η αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε €146.337.000 του ανεξάρτητου επαγγελματία εκτιμητή ομολογιών.

αντιπροσωπεύοντας το 99,8% των συνολικών •Με τη βοήθεια εσωτερικού ειδικού:

στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

-αξιολογήσαμε την καταλληλότητα της μεθοδολογίας και των υποθέσεων που εφαρμόστηκαν σε σχέση με τις αποδεκτές κοινές

Οι εν λόγω επενδύσεις αφορούν ομολογίες οι πρακτικές για τον υπολογισμό της δίκαιης αξίας και τις πρόνοιες του οποίες είναι εισηγμένες σε μη ενεργή αγορά και Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 13 'Επιμέτρηση ως εκ τούτου η Εταιρεία χρησιμοποιεί Δίκαιης Αξίας' ("ΔΠΧΑ 13").

εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές για τον -αξιολογήσαμε την εφαρμογή των μεθόδων, υποθέσεων και προσδιορισμό της δίκαιης αξίας (επίπεδο 3). Ο δεδομένων, ελέγχοντας κατά πόσο οι υπολογισμοί προσδιορισμός της δίκαιης αξίας βασίζεται σε πραγματοποιούνται με βάση τη μέθοδο και είναι μαθηματικά σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους, ακριβείς, και ελέγχοντας κατά πόσο η ακεραιότητα των υποθέσεων όπως περιγράφονται στη σημείωση 8.7 των και δεδομένων διατηρήθηκε στη εφαρμογή της μεθόδου, έχοντας οικονομικών καταστάσεων.

επανεκτελέσει τους μαθηματικούς υπολογισμούς χρησιμοποιώντας

τη μέθοδο και τις υποθέσεις του ανεξάρτητου επαγγελματία

Η οικονομική σημαντικότητα των εν λόγω εκτιμητή ομολογιών. στοιχείων, καθώς και η υποκειμενικότητα που •Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την συνάφεια και αξιοπιστία εμπεριέχεται στη διαδικασία εκτίμησης της των υποκείμενων δεδομένων που χρησιμοποιούνται στα μοντέλα, δίκαιης αξίας, καθιστά την αποτίμηση αυτών σαν αντιστοιχίζοντας τα δεδομένα που παρέχονται από τον πάροχο κύριο θέμα του ελέγχου. υπηρεσιών των ομολογιών.

•Αξιολογήσαμε την πληρότητα, ορθότητα και σχετικότητα των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται από το ΔΠΧΑ 13.

# ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

## ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ (συνέχεια)

### CAIRO MEZZ PLC

#### Άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από την Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών, εκτός όπως απαιτείται από τον περί Εταιρειών Νόμο, Κεφ. 113.

Σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό.

Σε σχέση με την Έκθεση Διαχείρισης, η έκθεσή μας παρουσιάζεται στην ενότητα "Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων".

#### Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των Υπεύθυνων για τη Διακυβέρνηση για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων, που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθιστάται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητά και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν υπάρχει πρόθεση είτε να τεθεί η Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει η Εταιρεία τη δραστηριότητά της ή δεν υπάρχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

#### Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος, και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν, είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος, που οφείλεται σε απάτη, είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

# ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

## ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ (συνέχεια)

### CAIRO MEZZ PLC

#### Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων (συνέχεια)

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες, κατάλληλες για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε για τη καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσο 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 επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

Μεταξύ άλλων θεμάτων κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση σχετικά με το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε αυτά τα θέματα στην έκθεση ελεγκτή, εκτός εάν νομοθεσίες ή κανονισμοί αποκλείουν δημοσιοποίηση σχετικά με το θέμα ή, όταν σε εξαιρετικά σπάνιες περιπτώσεις, διαπιστώνουμε ότι ένα θέμα δεν θα έπρεπε να κοινοποιηθεί με την έκθεσή μας διότι οι αρνητικές επιπτώσεις μιας τέτοιας δημοσιοποίησης εύλογα αναμένεται ότι θα υπερτερούν τα οφέλη δημόσιου συμφέροντος από μια τέτοια δημοσιοποίηση.

#### Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 ("N.53(I)/2017") και με βάση τις εργασίες κατά τη διάρκεια του ελέγχου, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης, της οποίας ευθύνη ετοιμασίας έχει το Διοικητικό Συμβούλιο, έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται σε αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, δεν εντοπίσαμε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

# **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ**

## **ΠΡΟΣ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ (συνέχεια)**

### **CAIRO MEZZ PLC**

#### **Άλλο Θέμα**

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 69 του Ν.53(Ι)/2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κύριος Χάρης Α. Κακουλλής.

Χάρης Α. Κακουλλής, CPA  
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής  
εκ μέρους και για λογαριασμό  
KPMG Limited  
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές  
Εσπερίδων 14  
1087 Λευκωσία

30 Απριλίου 2026

## CAIRO MEZZ PLC

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος από επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	9	<u>(93.952.000)</u>	61.312.000
<b>Συνολικά (έξοδα)/έσοδα</b>		<b>(93.952.000)</b>	61.312.000
Έξοδα λειτουργίας	10	<u>(348.584)</u>	(388.726)
<b>(Ζημιά)/κέρδος από εργασίες</b>		<b>(94.300.584)</b>	60.923.274
Έξοδα χρηματοδότησης	11	<u>(25.019)</u>	-
<b>(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία</b>		<b>(94.325.603)</b>	60.923.274
Φορολογία	12	<u>-</u>	-
<b>Καθαρή (ζημιά)/κέρδος για το έτος</b>		<b>(94.325.603)</b>	60.923.274
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>		<u>-</u>	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά (έξοδα)/έσοδα για το έτος</b>		<b><u>(94.325.603)</u></b>	<b><u>60.923.274</u></b>
<b>Βασική και πλήρες κατανεμημένη (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ)</b>	13	<b><u>(30,52)</u></b>	<b><u>19,71</u></b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 μέχρι 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ Στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
<b>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	15	<u>146.337.000</u>	240.289.000
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>		<u>146.337.000</u>	240.289.000
<b>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</b>			
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	14	<u>44.516</u>	18.573
Μετρητά στην τράπεζα	16	<u>302.957</u>	118.016
<b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>		<u>347.473</u>	136.589
<b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>		<u>146.684.473</u>	240.425.589
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	17	<u>30.909.683</u>	30.909.683
Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο	17	<u>26.582.327</u>	26.582.327
Συσσωρευμένα κέρδη		<u>88.380.875</u>	182.706.478
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<u>145.872.885</u>	240.198.488
<b>Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανεισμός	18	<u>569.519</u>	-
<b>Σύνολο μη τρεχουσών υποχρεώσεων</b>		<u>569.519</u>	-
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	19	<u>242.069</u>	227.101
<b>Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων</b>		<u>242.069</u>	227.101
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<u>811.588</u>	227.101
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<u>146.684.473</u>	240.425.589

Στις 30 Απριλίου 2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Cairo Mezz Plc ενέκρινε και εξουσιοδότησε την έκδοση αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

.....  
Ελένη Παπανδρέου  
Σύμβουλος

.....  
Χριστίνα Ιωαννίδου  
Σύμβουλος

.....  
Κατερίνα Χατζηχριστοφή  
Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 μέχρι 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## CAIRO MEZZ PLC

### ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο €	Συσσωρευμένα κέρδη €	Σύνολο €
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>121.783.204</b>	<b>179.275.214</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα</b>				
Καθαρό κέρδος για το έτος	-	-	60.923.274	60.923.274
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024/ 1 Ιανουαρίου 2025</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>182.706.478</b>	<b>240.198.488</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έξοδα</b>				
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	(94.325.603)	(94.325.603)
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>88.380.875</b>	<b>145.872.885</b>

Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.

Εταιρείες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, λογίζονται κατά την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31 Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Επί του ποσού της λογιζόμενης διανομής μερίσματος καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων έκτακτη αμυντική εισφορά με συντελεστή 17% (ισχύει από το 2014) όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και έχουν την κατοικία τους (domicile) στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων εισφορά στο Γενικό Σύστημα Υγείας (ΓεΣΥ) με συντελεστή 2,65%, όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου ανεξαρτήτως κατοικίας (domicile) τους.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 μέχρι 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	2025	2024
Σημ.	€	€
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>		
<b>(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία</b>	<b>(94.325.603)</b>	60.923.274
Αναπροσαρμογές για:		
Ζημιές/(κέρδη) δίκαιων αξιών σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	15 <b>93.952.000</b>	(61.312.000)
Χρεωστικούς τόκους	11 <b>19.519</b>	-
	<b>(354.084)</b>	(388.726)
<b>Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:</b>		
Αύξηση στα εισπρακτέα ποσά	<b>(25.943)</b>	(1.093)
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές	19 <b>14.968</b>	22.852
<b>Μετρητά για εργασίες</b>	<b>(365.059)</b>	(366.967)
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>		
Εισπράξεις από νέα δάνεια	18 <b>550.000</b>	-
<b>Καθαρά μετρητά που προήλθαν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>550.000</b>	-
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</b>	<b>184.941</b>	(366.967)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	<b>118.016</b>	484.983
<b>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους</b>	<b>16 <u>302.957</u></b>	<u>118.016</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 μέχρι 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες

#### Χώρα σύστασης

Η Cairo Mezz Plc (η 'Εταιρεία') συστάθηκε στην Κύπρο στις 15 Ιανουαρίου 2020 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Στις 15 Σεπτεμβρίου 2020, μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και στις 29 Σεπτεμβρίου 2020 άρχισε η διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρείας στην Εναλλακτική Αγορά EN.A PLUS, του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην 33, Βασιλίσσης Φρειδερίκης, Palais D'Ivoire House, 2ος όροφος, 1066, Λευκωσία, Κύπρος.

#### Κύριες δραστηριότητες

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας, είναι η κατοχή και διαχείριση α) του 75% των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης, ποσοστό αποτελούμενο αποκλειστικά από ομολογίες Σειράς Β2 και β) του 44,9% των ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης, ποσοστό αποτελούμενο αποκλειστικά από ομολογίες Σειράς Γ2 ("Ομολογίες").

Η Εταιρεία έχει στη κατοχή της τις Ομολογίες τις οποίες τις εισέφερε σε αξία ύψους Ευρ56.017.137 τον Ιούνιο του 2020 η Eurobank Ergasias Υπηρεσιών και Συμμετοχών Α.Ε. ("Eurobank Holdings").

Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο της μεταβίβασης των σχετικών απαιτήσεων λόγω τιτλοποίησης, τον Ιούνιο 2019 η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. μεταβίβασε μικτό χαρτοφυλάκιο μη εξυπηρετούμενων δανείων στις εταιρείες ειδικού σκοπού Cairo No.1 Finance DAC, Cairo No. 2 Finance DAC, και Cairo No.3 Finance DAC με έδρα την Ιρλανδία ("εκδότες"). Σε αντάλλαγμα της μεταβίβασης λόγω πώλησης των απαιτήσεων από το χαρτοφυλάκιο, η καθεμία από τις προαναφερθείσες Ιρλανδικές εταιρείες, προχώρησαν στην έκδοση ομολογιών οι οποίες διατέθηκαν στο σύνολό τους στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. Πιο συγκεκριμένα, οι Ιρλανδικές εταιρείες εξέδωσαν ομολογίες σταθερού και κυμαινόμενου επιτοκίου, καλυμμένες με εξασφαλίσεις επί ενυπόθηκων και μη ενυπόθηκων απαιτήσεων. Οι ομολογίες που εκδόθηκαν ήταν υψηλής (Σειρά Α), ενδιάμεσης (Σειρά Β) και μειωμένης (Σειρά Γ) εξασφάλισης.

Ακολούθως, στις 20 Μαρτίου 2020, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. προχώρησε στη διάσπαση δι' απόσχισης του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητάς της (ως διασπώμενη) με σύσταση νέας εταιρείας. Η διασπώμενη διατήρησε το 75% των ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης και το 44,9% των ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης. Συνεπεία της κατά τα ανωτέρω διάσπασης δι' απόσχισης του κλάδου τραπεζικής δραστηριότητας, η πρώην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. έπαψε να είναι πιστωτικό ίδρυμα και μετονομάστηκε σε Eurobank Holdings. Η Eurobank Holdings εισέφερε τις Ομολογίες στην Εταιρεία έναντι έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου στην Εταιρεία. Συγκεκριμένα στις 24 Ιουνίου 2020 εκδόθηκαν 309.076.827 μετοχές σε συνολική αξία €57.490.010 έναντι (i) μεταβίβασης των προαναφερθέντων ομολογιών σε δίκαιη αξία ύψους €56.017.137 και (ii) μετρητών €1.472.873.

Τέλος, το Σεπτέμβριο του 2020, οι μετοχές που κατείχε η Eurobank Holdings στην Εταιρεία αποδόθηκαν στους μετόχους της Eurobank Holdings στο πλαίσιο της μείωσης σε είδος του μετοχικού της κεφαλαίου.

#### Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων οι γεωπολιτικές εντάσεις συνεχίζονται, κυρίως από τον πόλεμο στην Ουκρανία και την εύθραυστη κατάσταση στη Μέση Ανατολή, με δυσμενείς επιπτώσεις στην περιφερειακή και παγκόσμια σταθερότητα και ασφάλεια και την παγκόσμια και την ευρωπαϊκή οικονομία. Ο πόλεμος μεταξύ Ιράν και ΗΠΑ/Ισραήλ έχει αυξήσει δραστικά τη γεωπολιτική και οικονομική αβεβαιότητα παγκοσμίως και ιδιαίτερα σε κοντινές χώρες, έχει προκαλέσει αναταράξεις στο θαλάσσιο εμπόριο μέσω σημαντικών θαλάσσιων οδών της Μέσης Ανατολής—ιδίως στη διακίνηση ενεργειακών προϊόντων— και έχει ενισχύσει τη χρηματοπιστωτική αστάθεια.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες (συνέχεια)

Η Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, η Ελβετία, το Ηνωμένο Βασίλειο και άλλες χώρες επέβαλαν μια σειρά περιοριστικών μέτρων (κυρώσεων) κατά της Ρωσικής και Λευκορωσικής κυβέρνησης, διαφόρων εταιρειών και συγκεκριμένων ατόμων. Οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν περιλαμβάνουν πάγωμα περιουσιακών στοιχείων και απαγόρευση διάθεσης κεφαλαίων στα συγκεκριμένα άτομα και οντότητες. Επιπρόσθετα, ταξιδιωτικοί περιορισμοί στα άτομα στα οποία επιβλήθηκαν οι κυρώσεις εμποδίζουν την είσοδο ή διέλευση τους στις σχετικές περιοχές. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εφαρμόσει τα περιοριστικά μέτρα των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ταχεία επιδείνωση της διαμάχης στην Ουκρανία μπορεί να οδηγήσει στην πιθανότητα περαιτέρω κυρώσεων στο μέλλον.

Στον τραπεζικό τομέα, ο δείκτης μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (ΜΕΑ) υποχώρησε περαιτέρω στο 3,3% το 2025 (από 3,8% τον Δεκέμβριο του 2024), συγκλίνοντας ακόμη περισσότερο προς τον μέσο όρο σε επίπεδο ευρωζώνης (2,2%).

Παρότι οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας παραμένουν ευνοϊκές, η πρόσφατη έξαρση της γεωπολιτικής αβεβαιότητας εκτιμάται ότι θα μετριάσει τη δυναμική της ανάπτυξης το 2026 κυρίως εξαιτίας των υψηλότερων διεθνών τιμών της ενέργειας, που αναμένεται να αυξήσουν τον πληθωρισμό και να κάμψουν μερικώς το διαθέσιμο εισόδημα και την κατανάλωση.

Ο Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ) υποχώρησε στο 2,1% το 2025 (από 2,4% το 2024). Για το 2026, σύμφωνα με την Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, προβλέπεται προσωρινή αναζωπύρωση του πληθωρισμού, λόγω των πρόσφατων πολεμικών γεγονότων στη Μέση Ανατολή. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της ΕΚΤ (Μάρτιος 2026), ο γενικός πληθωρισμός βάσει του ΕνΔΤΚ αναμένεται να αυξηθεί στο 2,6% το 2026, αναθεωρημένος προς τα άνω κατά 0,7 της ποσοστιαίας μονάδας σε σχέση με τις προηγούμενες προβλέψεις (Δεκέμβριος 2025), εξαιτίας της απότομης αύξησης των τιμών της ενέργειας που συνδέεται με τον πόλεμο στη Μέση Ανατολή.

Η αγορά εργασίας συνέχισε τη δυναμική της πορεία και το 2025, καταγράφοντας περαιτέρω μείωση της ανεργίας και αύξηση του ποσοστού συμμετοχής στο εργατικό δυναμικό. Η συνολική απασχόληση αυξήθηκε κατά 1,5% το 2025 (έναντι αύξησης 2% το 2024).

Η αγορά ακινήτων συνέχισε να προσελκύει επενδυτικό ενδιαφέρον και το 2025, τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές, αν και με πιο συγκρατημένο ρυθμό σε σχέση με τα προηγούμενα έτη. Το ενδιαφέρον αυτό εκδηλώθηκε σε όλο το φάσμα των χρήσεων ακινήτων, με τη ζήτηση να εξακολουθεί να υπερβαίνει την προσφορά ακινήτων σύγχρονων προδιαγραφών. Η αγορά κατοικιών διατήρησε τη θετική της δυναμική, με τους σχετικούς δείκτες τιμών να καταγράφουν περαιτέρω άνοδο, με ηπιότερο ωστόσο ρυθμό σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

Όλα τα παραπάνω απεικονίζονται εμμέσως στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Συγκεκριμένα στην εκτίμηση της αξίας των επενδύσεων σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων που διενεργήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές λήφθηκε υπόψη η επίδραση της γεωπολιτικής κατάστασης στην Ανατολική Ευρώπη και στη Μέση Ανατολή και η πορεία και οι προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει εάν τυχόν προβλέψεις απομείωσης κρίνονται απαραίτητες για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (που δεν επιμετρώνται σε δίκαιη αξία) της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα και προβλεπόμενη οικονομική κατάσταση κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν όμως να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα λόγω του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας σε παγκόσμιο επίπεδο την τρέχουσα συγκυρία. Οι τρέχουσες προσδοκίες και εκτιμήσεις της Διεύθυνσης μπορεί να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

### 2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα - ΕΕ") και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από την περίπτωση των επενδύσεων που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 2. Βάση ετοιμασίας (συνέχεια)

#### Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η Εταιρεία κατέγραψε ζημιά ύψους Eur94.325.603 και αρνητική ροή μετρητών από λειτουργικές δραστηριότητες ύψους Eur365.059 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Παρ'όλα αυτά, τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά Eur105.404.

Στις 31 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία παροχής πιστώσεως με ανοιχτό λογαριασμό με την Eurobank A.E. για κάλυψη των λειτουργικών της εξόδων. Η παροχή πιστώσεως είναι για το μέγιστο ποσό των €1.600.000 και είναι εξασφαλισμένη με τον τραπεζικό λογαριασμό στον οποίο θα εμβάζονται οι εισπράξεις από τις ομολογίες. Το σφειλόμενο ποσό φέρει ετήσιο τόκο ίσο με το EURIBOR (μεταβλητό μέρος) συν περιθώριο 4% (σταθερό μέρος) συν το ποσοστό συνεισφοράς (το οποίο την μέρα της συμφωνίας ήταν 0,6%). Ο τόκος υπολογίζεται και κεφαλαιοποιείται σε ετήσια βάση, την 1 Ιανουαρίου του κάθε έτους. Το ποσό της πίστωσης και οι συσσωρευμένοι τόκοι είναι πληρωτέα την 1 Ιανουαρίου 2030, εκτός αν η Εταιρεία έχει νωρίτερα εισροές από τις ομολογίες. Σε περίπτωση που η Εταιρεία έχει νωρίτερα εισροές από τις ομολογίες, τότε, από την 1 Ιανουαρίου 2026 και μετέπειτα, η Εταιρεία είναι υπόχρεη να αποπληρώσει την πίστωση με οποιεσδήποτε καθαρές εισροές από τις ομολογίες.

Τέτοιες αποπληρωμές θα χρησιμοποιούνται πρώτα για αποπληρωμή εξόδων και χρεώσεων σε σχέση με την πίστωση, μετά για αποπληρωμή συσσωρευμένων τόκων και, τέλος για αποπληρωμή του κεφαλαίου της πίστωσης.

Με βάση την εκτίμηση που διεκπεραιώθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, οι ομολογίες αναμένεται να αποφέρουν τις πρώτες σημαντικές ταμειακές ροές προς την Εταιρεία μέσα στο 2028, οπότε η Εταιρεία αναμένεται να έχει την ικανότητα να αποπληρώσει το δάνειο πριν την ημερομηνία λήξης του.

Με βάση τα πιο πάνω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει ικανοποιηθεί ότι η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων στη βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι κατάλληλη.

### 3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα -ΕΕ απαιτεί από τη Διεύθυνση, την άσκηση κρίσης, τη διατύπωση σημαντικών εκτιμήσεων της Εταιρείας οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών και των υπό αναφορά ποσών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων. Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες οι οποίοι πιστεύεται ότι είναι λογικοί υπό τις περιστάσεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις επανεξετάζονται σε συνεχή βάση.

Αναθεωρήσεις σε εκτιμήσεις αναγνωρίζονται μελλοντικά, δηλαδή στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται αν η αναθεώρηση επηρεάζει μόνο αυτή την περίοδο ή την περίοδο της αναθεώρησης και μελλοντικές περιόδους αν η αναθεώρηση επηρεάζει τόσο την τρέχουσα όσο και μελλοντικές περιόδους.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδη αναπροσαρμογή στη λογιστική αξία στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων κατά την επόμενη οικονομική περίοδο παρουσιάζονται πιο κάτω:

Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας

- **Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών μέσων**

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης που βασίζονται σε σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους (βλέπε Σημ. 8.7).

### 4. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 5. Υιοθέτηση καινούργιων ή αναθεωρημένων προτύπων και διερμηνειών

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2025. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### 6. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής

Οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σ' αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

Η Διεύθυνση επιδιώκει να μη μειώσει την κατανοητότητα αυτών των οικονομικών καταστάσεων αποκρύπτοντας ουσιώδεις πληροφορίες με επουσιώδεις πληροφορίες. Ως εκ τούτου, μόνο ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής γνωστοποιούνται, κατά περίπτωση, στις σχετικές σημειώσεις γνωστοποιήσεων.

### Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

Η Εταιρεία δεν αναλύει τις δραστηριότητες της κατά τομέα καθώς οι δραστηριότητες της περιορίζονται μόνο σε ένα τομέα, την ίδια την Εταιρεία, η οποία έχει στην κατοχή της ομολογίες των εταιρειών ειδικού τύπου Cairo No.1 Finance DAC, Cairo No. 2 Finance DAC, και Cairo No. 3 Finance DAC, με έδρα την Ιρλανδία. Οι ομολογίες διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο της Βιέννης στην Αυστρία και προέκυψαν στο πλαίσιο της μεταβίβασης των σχετικών απαιτήσεων λόγω τιτλοποίησης από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.

### Έξοδα χρηματοδότησης

Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού διαγράφονται στα αποτελέσματα όπως πραγματοποιούνται.

### Φορολογία

Η χρέωση φορολογίας για την περίοδο περιλαμβάνει την τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός στην έκταση όπου σχετίζεται με στοιχεία που αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, η φορολογία αναγνωρίζεται επίσης στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα ή απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα. Η τρέχουσα χρέωση φορολογίας υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς στη χώρα όπου η Εταιρεία δραστηριοποιείται και δημιουργεί φορολογητέο έσοδο. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με καταστάσεις όπου η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία. Εάν η εφαρμοσθείσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία, καθορίζεται πρόβλεψη όπου είναι κατάλληλο με βάση τα ποσά που υπολογίζεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Ταξινόμηση

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις πιο κάτω κατηγορίες επιμέτρησης:

- Αυτά που επιμετρούνται μετέπειτα σε εύλογη αξία (είτε μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων ή μέσω των αποτελεσμάτων), και
- Αυτά που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος.

Η ταξινόμηση και η μετέπειτα επιμέτρηση των χρεωστικών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από (i) το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για τη διαχείριση του σχετικού χαρτοφυλακίου χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (ii) τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Κατά την αρχική αναγνώριση η Εταιρεία μπορεί να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που κατά τα άλλα πληροί τις απαιτήσεις για αποτίμηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εάν αυτό απαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αντιστοιχία που διαφορετικά θα προέκυπτε.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 6. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Ταξινόμηση (συνέχεια)

Για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν κατέχονται για εμπορία, η ταξινόμηση θα εξαρτηθεί από το κατά πόσο η Εταιρεία προσδιόρισε αμετάκλητα κατά την αρχική αναγνώριση για να λογιστεί η μετοχική επένδυση σε εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. Ο προσδιορισμός αυτός γίνεται ανά επένδυση.

Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Για τα περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται σε εύλογη αξία, τα κέρδη και ζημιές θα αναγνωριστούν είτε στα αποτελέσματα ή στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα. Για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατούνται για εμπορία, αυτό θα εξαρτηθεί στο κατά πόσο η Εταιρεία έκανε μια αμετάκλητη επιλογή κατά την αρχική αναγνώριση για να λογιστεί η μετοχική επένδυση σε εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

#### Επενδύσεις - Αξιολόγηση επιχειρηματικού μοντέλου

Η Εταιρεία αξιολογεί το στόχο του επιχειρηματικού μοντέλου στο οποίο ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται σε επίπεδο χαρτοφυλακίου, διότι αυτό αντικατοπτρίζει καλύτερα τον τρόπο διαχείρισης της επιχείρησης και παρέχει πληροφορίες στη διοίκηση. Οι πληροφορίες που εξετάζονται περιλαμβάνουν:

- τις δηλωμένες πολιτικές και στόχους του χαρτοφυλακίου και τη λειτουργία αυτών των πολιτικών στην πράξη. Αυτές περιλαμβάνουν το κατά πόσο η στρατηγική της διοίκησης επικεντρώνεται στην απόκτηση συμβατικών εσόδων από τόκους, τη διατήρηση συγκεκριμένου προφίλ επιτοκίου, την αντιστοίχιση της διάρκειας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού με τη διάρκεια οποιωνδήποτε σχετικών υποχρεώσεων ή αναμενόμενων ταμειακών εκροών ή πραγματοποίησης ταμειακών ροών μέσω της πώλησης των στοιχείων ενεργητικού,

- πώς αξιολογείται η απόδοση του χαρτοφυλακίου και αναφέρεται στη διοίκηση της Εταιρείας,

- τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου (και των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού που διακρατούνται στο επιχειρηματικό αυτό μοντέλο) και τον τρόπο διαχείρισης αυτών των κινδύνων,

- πώς αποζημιώνονται οι διευθυντές της επιχείρησης, π.χ. εάν η αποζημίωση βασίζεται στη δίκαιη αξία των διαχειριζόμενων στοιχείων ενεργητικού ή των συμβατικών ταμειακών ροών που έχουν εισπραχθεί, και

- τη συχνότητα, όγκο και χρονοδιάγραμμα πωλήσεων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε προηγούμενες περιόδους, τους λόγους για πωλήσεις και τις προσδοκίες για μελλοντικές πωλήσεις.

Μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού σε τρίτους σε συναλλαγές που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για διαγραφή δεν θεωρούνται πωλήσεις για το σκοπό αυτό, σύμφωνα με τη συνεχή αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που διακρατούνται προς διαπραγμάτευση ή υπόκεινται σε διαχείριση και των οποίων η απόδοση αξιολογείται με βάση τη δίκαιη αξία, αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

#### Επενδύσεις - Αξιολόγηση κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων

Για τους σκοπούς της παρούσας αξιολόγησης, ως "κεφάλαιο" ορίζεται η δίκαιη αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού κατά την αρχική αναγνώριση. Ο όρος "τόκος" ορίζεται ως τίμημα για τη χρονική αξία του χρήματος και για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το υπόλοιπο του κεφαλαίου κατά τη διάρκεια συγκεκριμένης χρονικής περιόδου και για άλλους βασικούς κινδύνους δανεισμού και κόστους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας και διοικητικά έξοδα), καθώς και ένα περιθώριο κέρδους.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 6. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Ταξινόμηση (συνέχεια)

Αξιολογώντας κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι μόνο αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων, η Εταιρεία εξετάζει τους συμβατικούς όρους του μέσου. Αυτό περιλαμβάνει εκτίμηση εάν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιέχει μια συμβατική ρήτρα που θα μπορούσε να αλλάξει το χρονοδιάγραμμα ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών έτσι ώστε να μην πληρούσε αυτόν τον όρο. Κατά την αξιολόγηση αυτή, η Εταιρεία εξετάζει τα εξής:

- ενδεχόμενα γεγονότα που θα άλλαζαν το ποσό ή το χρονοδιάγραμμα των ταμειακών ροών.
- όρους που μπορούν να προσαρμόσουν το συμβατικό επιτόκιο κουπονιών, συμπεριλαμβανομένων χαρακτηριστικών μεταβλητού επιτοκίου,
- χαρακτηριστικά προπληρωμής και επέκτασης, και
- όρους που περιορίζουν την απαίτηση της Εταιρείας σε ταμειακές ροές από συγκεκριμένα στοιχεία ενεργητικού (π.χ. όροι χωρίς δικαίωμα αναγωγής).

Το χαρακτηριστικό προπληρωμής συνάδει με το κριτήριο αποκλειστικής πληρωμής του κεφαλαίου και του επιτοκίου εάν το ποσό προπληρωμής αντιπροσωπεύει ουσιαστικά μη καταβληθέντα ποσά κεφαλαίου και τόκων επί του ποσού του κεφαλαίου που εκκρεμεί, το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει εύλογη πρόσθετη αποζημίωση για πρόωρο τερματισμό της σύμβασης. Επιπλέον, για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που αποκτάται με έκπτωση ή υπέρ το άρτιο στο συμβατικό ονομαστικό του ποσό, ένα χαρακτηριστικό που επιτρέπει ή απαιτεί προπληρωμή σε ένα ποσό που αντιπροσωπεύει ουσιαστικά το συμβατικό ονομαστικό ποσό συν τους δεδουλευμένους (αλλά μη καταβληθέντες) συμβατικούς τόκους (που μπορεί επίσης να περιλαμβάνουν εύλογη πρόσθετη αποζημίωση για πρόωρη λήξη) θεωρείται ότι συνάδει με αυτό το κριτήριο εάν η δίκαιη αξία του στοιχείου προπληρωμής είναι ασήμαντη κατά την αρχική αναγνώριση.

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- Αναγνώριση και Παύση Αναγνώρισης

Όλες οι αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που απαιτούν παράδοση εντός του χρονικού πλαισίου που ορίζεται από τον κανονισμό ή από τη σύμβαση αγοράς ('αγορές και πωλήσεις με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης') αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να παραδώσει ένα χρηματοοικονομικό μέσο. Όλες οι αγορές και πωλήσεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία καταστεί μέρος στις συμβατικές διατάξεις του μέσου.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν λήξει ή έχουν μεταφερθεί και η Εταιρεία έχει μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας.

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία - Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία και επιπλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου που δεν είναι σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγής που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος συναλλαγής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται ως έξοδο στα αποτελέσματα. Η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση αναγνωρίζεται μόνο εάν υπάρχει διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της τιμής συναλλαγής η οποία μπορεί να αποδειχθεί από άλλες παρατηρήσιμες τρέχουσες συναλλαγές στην αγορά με το ίδιο μέσο ή από μια τεχνική αποτίμησης των οποίων τα στοιχεία εισαγωγής περιλαμβάνουν μόνο στοιχεία από παρατηρήσιμες αγορές.

Τα στοιχεία ενεργητικού που δεν πληρούν τα κριτήρια για αποσβεσμένο κόστος ή δίκαιη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα κέρδη ή ζημιές σε χρεόγραφα που μετέπειτα επιμετρώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και παρουσιάζονται καθαρά μέσα στα άλλα κέρδη/ (ζημιές) στην περίοδο κατά την οποία προκύπτουν.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 6. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία- απομείωση - πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς ΑΠΖ

Για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση- το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρεία εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο κατά την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1.

Οι επενδύσεις στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς ('ΑΠΖ 12 μηνών'). Εάν η Εταιρεία παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο ('ΣΑΠΚ') από την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν ('ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής'). Εάν η Εταιρεία καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι πιστωτικά απομειωμένο, το στοιχείο ενεργητικού μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία αποφάσισε να χρησιμοποιήσει την απαλλαγή αξιολόγησης χαμηλού πιστωτικού κινδύνου για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επενδυτικής κλάσης.

#### Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στην τράπεζα. Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος επειδή: (i) κατέχονται για είσπραξη συμβατικών ταμιακών ροών και οι ταμειακές αυτές ροές αντιπροσωπεύουν ΑΠΚΤ, και (ii) δεν ταξινομούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

#### Ταξινόμηση ως εμπορικά εισπρακτέα

Τα εμπορικά εισπρακτέα είναι ποσά που οφείλονται από πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών. Εάν η είσπραξη αναμένεται σε ένα χρόνο ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εργασιών της επιχείρησης, εάν είναι μεγαλύτερος), ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού. Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον πρόνοιας για απομείωση της αξίας.

Τα εμπορικά εισπρακτέα αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό της άνευ όρων αντιπαροχής εκτός και αν περιλαμβάνουν σημαντικά στοιχεία χρηματοδότησης, στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η Εταιρεία κατέχει τα εμπορικά εισπρακτέα με σκοπό να συλλέξει τις συμβατικές ταμειακές ροές και επομένως τα επιμετρά σε μεταγενέστερο στάδιο σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα εμπορικά εισπρακτέα εναπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΑ 9 για την αποτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η οποία χρησιμοποιεί μια πρόνοια για απομείωση στην αξία όλων των εμπορικών εισπρακτέων κατά τη διάρκεια ζωής τους.

Τα εμπορικά εισπρακτέα διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης. Οι δείκτες ότι δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία είσπραξης περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την αποτυχία ενός οφειλέτη να συμμετάσχει σε σχέδιο αποπληρωμής με την Εταιρεία και την αποτυχία να καταβάλει συμβατικές πληρωμές για περίοδο μεγαλύτερη των 180 ημερών λόγω καθυστέρησης.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 6. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής (συνέχεια)

#### Δάνεια

Τα δάνεια αναγνωρίζονται στο αρχικό ποσό χορήγησης μετά την αφαίρεση των κόστων χρηματοδότησης. Τα δάνεια παρουσιάζονται μετέπειτα στην αποσβεσθείσα τιμή κόστους. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ των εισπράξεων (μετά την αφαίρεση των εξόδων) και της αξίας αποπληρωμής, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανείου με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

#### Υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες

Οι υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

#### Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου μεταφέρεται στο αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

### 7. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις

#### Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, έχουν εκδοθεί νέα πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων, η εφαρμογή των οποίων δεν είναι υποχρεωτική για την τρέχουσα λογιστική περίοδο και τα οποία η Εταιρεία δεν εφάρμοσε νωρίτερα, ως ακολούθως:

#### (i) Εκδόθηκαν από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- *Τροποποιήσεις στην κατηγοριοποίηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών μέσων (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7) (εκδόθηκε στις 30 Μαΐου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026).*
- *Ετήσιες βελτιώσεις τόμος 11 (εκδόθηκε στις 18 Ιουλίου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)*
- *ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και γνωστοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις (εκδόθηκε στις 9 Απριλίου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027).*

#### (ii) Εκδόθηκαν από το ΣΔΛΠ αλλά δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση

#### Νέα πρότυπα

- *ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές χωρίς δημόσια λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις (εκδόθηκε στις 9 Μαΐου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027).*

#### Τροποποιήσεις

- *Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ28 Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες. Πώληση ή Συνεισφορά Περιουσιακών Στοιχείων μεταξύ ενός Επενδυτή και της Συγγενούς του Εταιρίας ή της Κοινοπραξίας του (η ημερομηνία ισχύς έχει μετατεθεί επ' αορίστο).*

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 7. Νέες λογιστικές ανακοινώσεις (συνέχεια)

Όταν τα πιο πάνω θα είναι εφαρμόσιμα, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

#### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει. Η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία στη διαχείριση των κινδύνων, ώστε να τους ελέγχει, εξηγείται πιο κάτω:

#### 8.1 Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία

Οι λογιστικές πολιτικές σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν εφαρμοστεί στα ακόλουθα στοιχεία:

#### 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων €	Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο αποσβεσμένο κόστος €	Σύνολο €
<b>Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:</b>			
<u>Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</u>			
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2)			
-Cairo 1	118.000	-	118.000
-Cairo 2	399.000	-	399.000
-Cairo 3	145.820.000	-	145.820.000
Μετρητά στην τράπεζα	-	302.957	302.957
<b>Σύνολο</b>	<b>146.337.000</b>	<b>302.957</b>	<b>146.639.957</b>
		Άλλες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στο αποσβεσμένο κόστος €	Σύνολο €
<b>Υποχρεώσεις ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:</b>			
Υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες			
		242.069	242.069
<b>Σύνολο</b>		<b>242.069</b>	<b>242.069</b>

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 8.1 Χρηματοοικονομικά μέσα κατά κατηγορία (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024

	Σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων €	Χρηματο- οικονομικά στοιχεία ενεργητικού στο αποσβεσμένο κόστος €	Σύνολο €
<b>Περιουσιακά στοιχεία ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:</b>			
<u>Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</u>			
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2)			
-Cairo 1	548.000	-	548.000
-Cairo 2	1.892.000	-	1.892.000
-Cairo 3	237.849.000	-	237.849.000
Μετρητά στην τράπεζα	-	118.016	118.016
<b>Σύνολο</b>	<b>240.289.000</b>	<b>118.016</b>	<b>240.407.016</b>

	Άλλες χρηματο- οικονομικές υποχρεώσεις στο αποσβεσμένο κόστος €	Σύνολο €
<b>Υποχρεώσεις ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης:</b>		
Υποχρεώσεις από εμπορικές δραστηριότητες	227.101	227.101
<b>Σύνολο</b>	<b>227.101</b>	<b>227.101</b>

#### 8.2 Κίνδυνος τιμής αγοράς

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να διακυμαίνεται εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμώνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων της Εταιρείας αποτελούνται από ομολογίες οι οποίες διαπραγματεύονται σε χρηματιστήριο αλλά η αγορά δεν είναι ενεργή. Η δίκαιη αξία των ομολογιών στις 31 Δεκεμβρίου 2025 βασίζεται σε εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών (βλέπε Σημ. 8.7).

#### 8.3 Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος όπου η δίκαιη αξία ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια αγοράς. Η απόκτηση επενδύσεων με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

Οι επενδύσεις που κατέχει η Εταιρεία αποτελούνται από ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης.

Οι ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης φέρουν επιτόκιο Euribor 3m+5% και οι ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης φέρουν επιτόκιο Euribor 3m+8%.

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία δεν έχει εισπράξει τόκους σε σχέση με τις ομολογίες που κατέχει.

Ως εκ τούτου, η αύξηση/μείωση των επιτοκίων κατά 100 μονάδες στις 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν θα είχε άμεση επίπτωση στα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, εκτός από την επίδραση στη δίκαιη αξία όπως περιγράφεται στην ανάλυση ευαισθησίας στη σημείωση 8.7.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 8.4 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

##### 8.4 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος ένα μέρος σε ένα χρηματοπιστωτικό μέσο να προκαλέσει οικονομική ζημία στο άλλο μέρος επειδή δεν εκπληρώνει κάποια υποχρέωση. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει ταμειακά διαθέσιμα, ισοδύναμα και συμβατικές ταμειακές ροές από χρεόγραφα που επιμετρούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

##### (i) Διαχείριση κινδύνων

Ο πιστωτικός κίνδυνος διαχειρίζεται ξεχωριστά. Για τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, η Εταιρεία έχει θεσπίσει πολιτικές βάσει των οποίων τα τραπεζικά υπόλοιπα τηρούνται σε αξιολογούμενα μέρη με ελάχιστο βαθμό φερεγγυότητας ["C"].

##### (ii) Απομείωση

Η Εταιρεία διαθέτει τους ακόλουθους τύπους χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς:

- μετρητά και αντίστοιχα μετρητών
- πιστωτικές δεσμεύσεις

Η μεθοδολογία απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται από τον τύπο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που εκτιμάται για απομείωση. Πιο συγκεκριμένα:

- Για εμπορικά εισπρακτέα η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο που επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η οποία επιβάλλει την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου κατά την αρχική του αναγνώριση.
- Για όλες τις άλλες επενδύσεις που υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία εφαρμόζει την γενική προσέγγιση- το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων. Η Εταιρεία εφαρμόζει το μοντέλο απομείωσης τριών σταδίων, με βάση τις αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένο κατά την αρχική αναγνώριση ταξινομείται στο Στάδιο 1. Οι επενδύσεις στο Στάδιο 1 αναγνωρίζουν τις ΑΠΖ τους σε ένα ποσό ίσο με το ποσοστό των ΑΠΖ κατά τη διάρκεια ζωής που προκύπτει από τυχόν γεγονότα αθέτησης πληρωμής μέσα στους επόμενους 12 μήνες ή μέχρι τη λήξη της σύμβασης, εάν είναι πιο νωρίς ("ΑΠΖ 12 μηνών"). Εάν η Εταιρεία παρατηρήσει μία σημαντική αύξηση στον πιστωτικό κίνδυνο ("ΣΑΠΚ") από την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού μεταφέρεται στο Στάδιο 2 και οι ΑΠΖ επιμετρώνται με βάση τις ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού, δηλαδή μέχρι τη λήξη της σύμβασης αλλά λαμβάνοντας υπόψη τις αναμενόμενες προπληρωμές, εάν υπάρχουν ("ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής"). Εάν η Εταιρεία καθορίσει ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι πιστωτικά απομειωμένο, το στοιχείο ενεργητικού μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και η ΑΠΖ επιμετρείται ως ΑΠΖ καθ' όλη τη διάρκεια ζωής.

Οι ζημιές απομείωσης παρουσιάζονται ως καθαρές ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών και συμβατικών περιουσιακών στοιχείων στα λειτουργικά κέρδη. Οι επακόλουθες ανακτήσεις ποσών που είχαν προηγουμένως διαγραφεί πιστώνονται στο ίδιο στοιχείο όπου είχαν αρχικά παρουσιαστεί.

##### Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου

Η Εταιρεία εξετάζει την πιθανότητα αθέτησης της υποχρέωσης κατά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου και κατά πόσο υπήρξε σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε συνεχή βάση καθ' όλη την περίοδο αναφοράς. Για να εκτιμηθεί για το εάν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία συγκρίνει τον κίνδυνο αθέτησης που συνέβη στο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη τις διαθέσιμες λογικές και υποστηρικτικές πληροφορίες που αφορούν το μέλλον. Συγκεκριμένα ενσωματώνονται οι ακόλουθοι δείκτες:

- Εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα (εφόσον είναι διαθέσιμο)

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 8.4 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση (συνέχεια)

- πραγματικές ή αναμενόμενες σημαντικές δυσμενείς αλλαγές στις επιχειρηματικές, χρηματοοικονομικές ή οικονομικές συνθήκες, οι οποίες αναμένεται να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στην ικανότητα του δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του
- πραγματικές ή αναμενόμενες σημαντικές μεταβολές στα λειτουργικά αποτελέσματα του δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου
- σημαντικές αυξήσεις του πιστωτικού κινδύνου σε άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα του ίδιου δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου
- σημαντικές αλλαγές στην αναμενόμενη απόδοση και συμπεριφορά του δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου, συμπεριλαμβανομένων των αλλαγών στην κατάσταση πληρωμής του αντισυμβαλλόμενου στην Εταιρεία και των μεταβολών στα αποτελέσματα εκμετάλλευσής του δανειολήπτη/αντισυμβαλλόμενου.

#### Χαμηλός πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία θεωρεί ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο εμπεριέχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο όταν η βαθμολογία πιστοληπτικής ικανότητας του είναι ισόποση με τον παγκοσμίο κατανοητό ορισμό του "επενδυτικού βαθμού." Η Εταιρεία θεωρεί ότι αυτό αντιστοιχεί με βαθμολογία Baa3 ή καλύτερο με βάση την βαθμολογία του Οίκου Moody's.

#### Αθέτηση εξόφλησης

Η αθέτηση εξόφλησης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου είναι όταν ο αντισυμβαλλόμενος δεν έχει προβεί σε συμβατικές πληρωμές εντός 90 ημερών από την ημερομηνία λήξης της οφειλής.

#### Διαγραφή

Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν δεν υπάρχει εύλογη προσδοκία ανάκτησης, όπως όταν ο οφειλέτης δεν έχει συνάψει σχέδιο αποπληρωμής με την εταιρεία. Η Εταιρεία κατατάσσει ένα χρεωστικό χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού για διαγραφή όταν ο οφειλέτης δεν καταβάλλει συμβατικές πληρωμές μεγαλύτερες από 180 ημέρες καθυστέρησης. Σε περίπτωση διαγραφής, η Εταιρεία συνεχίζει να ασκεί δραστηριότητες επιβολής του νόμου για να προσπαθήσει να ανακτήσει την απαιτούμενη απαίτηση. Όταν οι ανακτήσεις πραγματοποιηθούν, αυτές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο για κάθε κατηγορία (περιουσιακού στοιχείου/μέσου) που υπόκειται στο αναμενόμενο μοντέλο πιστωτικής ζημιάς ορίζεται παρακάτω:

#### Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία αξιολογεί, ξεχωριστά την έκθεσή της σε πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τα μετρητά στην τράπεζα. Η αξιολόγηση αυτή λαμβάνει υπόψη τις αξιολογήσεις από εξωτερικά ιδρύματα αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και τις εσωτερικές αξιολογήσεις εάν δεν είναι διαθέσιμες εξωτερικές αξιολογήσεις.

Τα ακαθάριστα λογιστικά ποσά που ακολουθούν αντιπροσωπεύουν τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο για τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024:

Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα της Εταιρείας	Εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα (*)	2025	2024
		€	€
Εξυπηρετούμενα	Baa1	302.957	-
Εξυπηρετούμενα	Baa2	-	118.016
<b>Σύνολο</b>		<b>302.957</b>	<b>118.016</b>

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 8.4 Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

(ii) Απομείωση (συνέχεια)

#### Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συνέχεια)

\* Πηγή: Moody's.

Πιο πάνω αναγράφεται η εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα της μητρικής εταιρείας της τράπεζας, καθώς δεν ήταν διαθέσιμη η εξωτερική πιστοληπτική ικανότητα της ίδιας της τράπεζας.

Η Εταιρεία δεν κατέχει καμία εγγύηση ως ασφάλεια για οποιαδήποτε από τα μετρητά στην τράπεζα.

Δεν υπήρχαν μετρητά στην τράπεζα που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου που υπόκεινται σε δραστηριότητες εκτέλεσης.

(iii) Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο στο τέλος της περιόδου αναφοράς είναι η λογιστική αξία αυτών των επενδύσεων.

#### 8.5 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας δεν θεωρείται σημαντική στο παρόν στάδιο, λόγω του ότι τα διαθέσιμα μετρητά στη τράπεζα υπερκαλύπτουν τις υποχρεώσεις της Εταιρείας για τα επόμενα χρόνια.

Στις 31 Ιανουαρίου 2025, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία παροχής πιστώσεως με ανοιχτό λογαριασμό, για το μέγιστο ποσό των Ευρ1.600.000. Οι όροι αποπληρωμής περιγράφονται στη σημείωση 2.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Ο πίνακας έχει ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας, κατά την οποία η Εταιρεία μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

<b>31 Δεκεμβρίου 2025</b>	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Εντός 3 μηνών	Μεταξύ 3 και 12 μηνών	1-2 έτη	2-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€	€
Δάνεια τραπεζών	569.519	569.519	-	-	-	569.519	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	242.069	242.069	242.069	-	-	-	-
	<b>811.588</b>	<b>811.588</b>	<b>242.069</b>	-	-	<b>569.519</b>	-

31 Δεκεμβρίου 2024	Λογιστική αξία	Συμβατικές ταμειακές ροές	Εντός 3 μηνών	Μεταξύ 3 και 12 μηνών	1-2 έτη	2-5 έτη	Πέραν των 5 ετών
	€	€	€	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	227.101	227.101	227.101	-	-	-	-
	<b>227.101</b>	<b>227.101</b>	<b>227.101</b>	-	-	-	-

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### 8.6 Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

Το κεφάλαιο περιλαμβάνει μετοχές και αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο. Η Εταιρεία είχε δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ύψους €569.519 (2024: €-).

Οι επιδιώξεις της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει βάση της αρχής της δρώσας λειτουργικής μονάδας με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και να διατηρήσει μια βέλτιστη κεφαλαιουχική δομή.

Με σκοπό να διατηρήσει ή να μεταβάλει την κεφαλαιουχική δομή, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλει το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους ή να εκδώσει νέες μετοχές.

#### 8.7 Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η λογιστική και η εύλογη αξία ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Λογιστική αξία		Εύλογη αξία	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται υποχρεωτικά σε δίκαιη αξία</b>				
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)				
-Cairo 1	118.000	548.000	118.000	548.000
-Cairo 2	399.000	1.892.000	399.000	1.892.000
-Cairo 3	145.820.000	237.849.000	145.820.000	237.849.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2)	-	-	-	-
	<b>146.337.000</b>	<b>240.289.000</b>	<b>146.337.000</b>	<b>240.289.000</b>
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν αποτιμούνται σε δίκαιη αξία</b>				
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών				
	302.957	118.016	302.957	118.016
	<b>302.957</b>	<b>118.016</b>	<b>302.957</b>	<b>118.016</b>
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν αποτιμούνται σε δίκαιη αξία</b>				
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	242.069	227.101	242.069	227.101
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	569.519	-	569.519	-
	<b>811.588</b>	<b>227.101</b>	<b>811.588</b>	<b>227.101</b>

Η δίκαιη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν εμπορεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζονται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Οι ομολογίες διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο της Βιέννης, αλλά η αγορά δεν είναι ενεργή. Ως εκ τούτου η δίκαιη αξία καθορίζεται με μεθόδους αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές. Κατά το 2025, η Διεύθυνση προχώρησε σε αναπροσαρμογή στη δίκαιη αξία των ομολογιών με βάση την εκτίμηση, όπου η συνολική αξία των ομολογιών είχε κεντρική αξία €146.337.000 (2024: €240.289.000) και ως εκ τούτου, αναγνωρίστηκε ζημιά €93.952.000 (2024: κέρδος €61.312.000) στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Η αποτίμηση γίνεται με τη μέθοδο προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών σύμφωνα με την προσέγγιση εισοδήματος, και κάνει υποθέσεις με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς. Οι εκτιμήσεις γίνονται σε ετήσια βάση, όπου αξιολογείται κατά πόσο πρέπει να αναθεωρηθούν οι υποθέσεις. Οι προεξοφλημένες αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές εξαρτώνται από:

α) τις αναμενόμενες εισπράξεις στα δάνεια (asset model), οι οποίες εξαρτώνται από τις παραμέτρους του αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου (με τις πιο σημαντικές παραμέτρους να αποτελούνται από τις παραμέτρους στρατηγικής αναδιάρθρωσης, τις παραμέτρους στρατηγικής ρευστοποίησης, και την αναλογία των δύο στρατηγικών).

β) το Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών (liability model) όπως περιγράφεται στη σημείωση 14 και το προεξοφλητικό επιτόκιο που καθορίζεται με το μοντέλο αποτίμησης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (CAPM)).

Αφού υπολογιστούν οι εισπράξεις (asset model) εισάγονται στο Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών (liability model) και οποιεσδήποτε εισροές αναμένονται για τις ομολογίες ενδιάμεσου και αυξημένου κινδύνου προεξοφλούνται με το προεξοφλητικό επιτόκιο.

Επιπλέον, ελήφθη υπόψη ένα σενάριο εξάσκησης του δικαιώματος εξαγοράς («Δικαίωμα Εξαγοράς»).

Συγκεκριμένα, ο κάτοχος του μεγαλύτερου ποσοστού Ομολογιών Σειράς B1 («Κάτοχος Δικαιώματος Εξαγοράς») μπορεί να εξασκήσει, ανά πάσα στιγμή, το δικαίωμα εξαγοράς του συνόλου (αλλά όχι μέρους) του δανειακού χαρτοφυλακίου και όλων των σχετικών δικαιωμάτων, κατόπιν γνωστοποίησης προς τον Εκδότη. Με βάση τα έγγραφα της τιτλοποίησης:

Με την εξάσκηση του Δικαιώματος Εξαγοράς («Εξάσκηση») αποκτάται ολόκληρο το δανειακό χαρτοφυλάκιο σε τιμή ίση με την Τιμή Εξαγοράς, που προκύπτει από το άθροισμα των ακόλουθων ποσών:

-Ποσά που προηγούνται των Ομολογιών Σειράς A: Ποσό επαρκές για την κάλυψη όλων των πληρωμών που προηγούνται των Ομολογιών σύμφωνα με την προτεραιότητα του Προγράμματος Κλιμακωτών Αποπληρωμών, συμπεριλαμβανομένων τυχόν δαπανών που αναμένεται να επιβαρύνουν τον Εκδότη πριν την εκκαθάρισή του.

-Ομολογίες Σειράς A: Το ανεξόφλητο υπόλοιπο των Ομολογιών Σειράς A πλέον δεδουλευμένων αλλά μη καταβληθέντων τόκων.

-Τιμή εξάσκησης Σειράς B: Ποσό ίσο με την τιμή πώλησης του 20% των Ομολογιών Σειράς B1 στο πλαίσιο της συναλλαγής που ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2020 (με αναγωγή του ποσού ώστε να αντικατοπτρίζει την τιμή για το 100% των Ομολογιών Σειράς B1), μείον αποπληρωμές κεφαλαίου Ομολογιών Σειράς B που τυχόν πραγματοποιήθηκαν πριν από την Ημερομηνία Εξάσκησης Δικαιώματος Εξαγοράς, αλλά συμπεριλαμβανομένων όλων των δεδουλευμένων και μη καταβληθέντων τόκων επί του, αναχθέντος στο 100%, ποσού, και

-Ομολογίες Σειράς Γ: Σταθερό ποσό €22.040 για τη Σειρά Γ1 και €17.960 για τη Σειρά Γ2.

Ενώ η εξάσκηση του Δικαιώματος Εξαγοράς μπορεί, υπό ορισμένες απλουστευτικές παραδοχές, να υποδηλώνει ένα οικονομικό όφελος για τον Κάτοχο Δικαιώματος Εξαγοράς, ωστόσο η πραγματοποίηση αυτής της αξίας υπόκειται σε ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την εκτέλεση και τον χρονισμό.

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Η αποτίμηση από τους ανεξάρτητους εκτιμητές έγινε λαμβάνοντας υπόψη τα ακόλουθα:

- αξιολόγηση των πραγματικών ταμειακών ροών των ομολογιών (Cairo 1, 2, και 3) κατά τη περίοδο 2020 - 2025 σε σχέση με τις προβλεπόμενες επιδόσεις;
- αξιολόγηση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών για τις ομολογίες, για την περίοδο από την ημερομηνία αποτίμησης έως τη λήξη τους. Η εκτίμηση έχει αναπτυχθεί με βάση υποθέσεις και προβλέψεις που κρίνονται κατάλληλες, πληροφορίες σχετικά με την τρέχουσα κατάσταση της βάσης δεδομένων του χαρτοφυλακίου, εισπράξεις μέχρι την ημερομηνία αποτίμησης και το τρέχον μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα. Επίσης ο πιστωτικός κίνδυνος λήφθηκε υπόψιν;
- εκτίμηση του κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου;
- εκτίμηση της παρούσας αξίας των ταμειακών ροών των ομολογιών κατά την ημερομηνία αποτίμησης;
- εκτίμηση της πιθανότητας του Δικαιώματος Εξαγοράς.

Η σημαντική μείωση στη δίκαιη αξία των ομολογιών το 2025 οφείλεται κυρίως στους πιο κάτω παράγοντες:

- η αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου από 15,3% το 2024 σε 16,0% το 2025;
- προσαρμογή των παραμέτρων σχετικά με τις προβλεπόμενες χρηματοροές από ρευστοποίηση προσημειωμένων ακινήτων, προς το συντηρητικότερο, ώστε να εναρμονιστούν με τις πλέον πρόσφατες σχετικές παρατηρήσεις του 2025, σχετικά με την αξία ανάκτησης προερχόμενης από ρευστοποίηση προσημειωμένων ακινήτων;
- εφαρμογή θετικής πιθανότητας σε σενάριο εξάσκησης Δικαιώματος Εξαγοράς για το Cairo III, με συνακόλουθη άμεση αποπληρωμή των Ομολογιών, σε αξία χαμηλότερη της εκτιμηθείσας έναντι σεναρίου διακράτησής τους έως τη λήξη και οργανικών αποπληρωμών, καθότι, σε συνέχεια συνεκτίμησης πολλαπλών ποσοτικών και ποιοτικών σχετικών παραγόντων, η πιθανότητα αυτή κρίθηκε, κατά την ημερομηνία αποτίμησης, ως μη αμελητέα. Για το Cairo I και Cairo II, ο ανεξάρτητος εκτιμητής έχει προσδιορίσει μηδενική πιθανότητα εξάσκησης.

Η σημαντική αύξηση στη δίκαιη αξία των ομολογιών το 2024 οφείλεται κυρίως στους πιο κάτω παράγοντες:

- το πέρασμα του χρόνου κατά ένα έτος και η μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου 17,1% το 2023 σε 15,3% το 2024 ;
- η υπεραπόδοση του Cairo 3 οδήγησε σε σημαντικές αποπληρωμές των ομολογιών υψηλής εξασφάλισης (παρά την μειωμένη απόδοση των Cairo 1 & 2);
- η αύξηση στην αξία των υποθηκών σε ακίνητα λόγω της αύξησης στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα;
- εφαρμογή μηδενικής πιθανότητας σε σενάριο εξάσκησης Call Option για Cairo III. Η αξιολόγηση αυτή αντικατόπτριζε κυρίως το υψηλό κόστος εξάσκησης, λόγω του ανεξόφλητου υπολοίπου των Ομολογιών Σειράς Α, σε συνδυασμό με το ύψος της χρηματοδότησης που απαιτείται για την Εξάσκηση και τις σχετικές επιπτώσεις στον ισολογισμό του Κατόχου Δικαιώματος Εξαγοράς.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### Μέθοδοι αποτίμησης και σημαντικοί μη παρατηρήσιμοι παραμέτροι

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τις μεθόδους αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού Επιπέδου 3, καθώς και τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους:

31 Δεκεμβρίου 2025

<u>Είδος</u>	<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Σημαντικοί μη παρατηρήσιμοι παράμετροι</u>	<u>Συσχέτιση μεταξύ μη παρατηρήσιμων παραμέτρων και της αποτίμησης σε δίκαιη αξία</u>
Ομολογίες ενδιάμεσης (Σειρά B2) εξασφάλισης - Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3	Μέθοδος προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (ΜΠΑΜΤΡ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Προεξοφλητικό επιτόκιο 16,0%</li> <li>- Κύριοι παράμετροι αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου:</li> <li>(i) Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: <ul style="list-style-type: none"> <li>- μέση χρονική περίοδος (νέες αναδιարθρώσεις): 20/20/8 χρόνια</li> <li>- μέση χρονική περίοδος (υφιστάμενες): 9/4/4 χρόνια</li> <li>- μέσο επιτόκιο δανείων: 3%/3%/3,5%</li> <li>- επίπεδο εξασφάλισης (LtV): 100%/87%/120%</li> <li>- επίπεδο μη εξασφάλισης (χρονική περίοδος/ ανάκτηση %) 5 χρόνια, 2%/5 χρόνια, 2%/5 χρόνια, 2%</li> </ul> </li> <li>(ii) Παράμετροι στρατηγικών ρευστοποίησης *για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: <ul style="list-style-type: none"> <li>- μέση περίοδος ρευστοποίησης: 11-50 μήνες/ 11-50 μήνες/ 24-54 μήνες</li> <li>- μέση αποκοπή ρευστοποίησης: 20%/20%/20%.</li> </ul> </li> <li>(iii) Αναλογία στρατηγικών (Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης): -45:55/ 44:56/ 58:42</li> <li>-πιθανότητα Εξάσκησης Δικαιώματος Εξαγοράς: 0%/0%/30%</li> </ul>	<p>Η δίκαιη αξία θα αυξανόταν/(μειωνόταν) αν:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωνόταν/(αυξανόταν)</li> <li>- η μέση χρονική περίοδος μειωνόταν/(αυξανόταν)</li> <li>- το μέσο επιτόκιο δανείων αυξανόταν/(μειωνόταν)</li> <li>- το επίπεδο εξασφάλισης (LtV) αυξανόταν/(μειωνόταν)</li> <li>-το επίπεδο μη εξασφάλισης αυξανόταν/(μειωνόταν)</li> <li>- η μέση περίοδος ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</li> <li>- η μέση αποκοπής ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</li> <li>- η πιθανότητα βαρύτητας της στρατηγικής αναδιάρθρωσης αυξανόταν/(μειωνόταν)</li> <li>-η πιθανότητα Εξάσκησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</li> </ul>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Ομολογίες μειωμένης (Σειρά Γ2) εξασφάλισης – Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3	Μέθοδος προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (ΜΠΑΜΤΡ)	- Προεξοφλητικό επιτόκιο 16,0% - Κύριοι παράμετροι αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου: (i) Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: - μέση χρονική περίοδος (νεές αναδιάρθρωσεις): 20/20/8 χρόνια - μέση χρονική περίοδος (υφιστάμενες): 9/4/4 χρόνια - μέσο επιτόκιο δανείων: 3%/3%/3,5% - επίπεδο εξασφάλισης (LTV): 100%/X87%/120% -επίπεδο μη εξασφάλισης (χρονική περίοδος/ ανάκτηση %) 5 χρόνια, 2%/5 χρόνια, 2%/5 χρόνια, 2% (ii) Παράμετροι στρατηγικών ρευστοποίησης *για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: - μέση περίοδος ρευστοποίησης: 11-50 μήνες/ 11-50 μήνες/ 24-54 μήνες - μέση αποκοπή ρευστοποίησης: 20%/20%/20%. (iii) Αναλογία στρατηγικών (Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης): -45:55/ 44:56/ 58:42 -πιθανότητα Εξάσκησης Δικαιώματος Εξαγοράς: 0%/0%/30%	Η δίκαιη αξία θα αυξανόταν/(μειωνόταν) αν: - το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωνόταν/(αυξανόταν) - η μέση χρονική περίοδος μειωνόταν/(αυξανόταν) - το μέσο επιτόκιο δανείων αυξανόταν/(μειωνόταν) - το επίπεδο εξασφάλισης (LTV) αυξανόταν/(μειωνόταν) -το επίπεδο μη εξασφάλισης αυξανόταν/(μειωνόταν) - η μέση περίοδος ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν) - η μέση αποκοπή ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν) - η πιθανότητα βαρύτητας της στρατηγικής αναδιάρθρωσης αυξανόταν/(μειωνόταν) -η πιθανότητα Εξάσκησης μειωνόταν/(αυξανόταν)
--	---	--	--

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024

<u>Είδος</u>	<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Σημαντικοί μη παρατηρήσιμοι παράμετροι</u>	<u>Συσχέτιση μεταξύ μη παρατηρήσιμων παραμέτρων και της αποτίμησης σε δίκαιη αξία</u>
Ομολογίες ενδιάμεσης (Σειρά B2) εξασφάλισης - Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3	Μέθοδος προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (ΜΠΑΜΤΡ)	<p>- Προεξοφλητικό επιτόκιο 15,3%</p> <p>- Κύριοι παράμετροι αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου:</p> <p>(i) Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα:- μέση χρονική περίοδος (νέες αναδιρθρώσεις): 15/15/8 χρόνια</p> <p>- μέση χρονική περίοδος (υφιστάμενες): 10/5/5 χρόνια</p> <p>- μέσο επιτόκιο δανείων: 3%/3%/3,5%</p> <p>- επίπεδο εξασφάλισης (Ltv): 100%/87%/120%</p> <p>-επίπεδο μη εξασφάλισης (χρονική περίοδος/ ανάκτηση %) 5 χρόνια, 4%/5 χρόνια, 4%/5 χρόνια, 4%</p> <p>(ii) Παράμετροι στρατηγικών ρευστοποίησης *για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα:</p> <p>- μέση περίοδος ρευστοποίησης: 6-26 μήνες/ 6-26 μήνες/ 12-30 μήνες</p> <p>- μέση αποκοπή ρευστοποίησης: 25%/25%/25%.</p> <p>(iii) Αναλογία στρατηγικών (Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης):</p> <p>- 49:50/ 49:51/ 58:43</p> <p>-πιθανότητα Εξάσκησης Δικαιώματος Εξαγοράς: 0%/0%/0%</p>	<p>Η δίκαιη αξία θα αυξανόταν/(μειωνόταν) αν:</p> <p>- το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωνόταν/(αυξανόταν)</p> <p>- η μέση χρονική περίοδος μειωνόταν/(αυξανόταν)</p> <p>- το μέσο επιτόκιο δανείων αυξανόταν/(μειωνόταν)</p> <p>- το επίπεδο εξασφάλισης (Ltv) αυξανόταν/(μειωνόταν)</p> <p>-το επίπεδο μη εξασφάλισης αυξανόταν/(μειωνόταν)</p> <p>- η μέση περίοδος ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</p> <p>- η μέση αποκοπής ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν)</p> <p>- η πιθανότητα βαρύτητας της στρατηγικής αναδιάρθρωσης αυξανόταν/(μειωνόταν)</p>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

Ομολογίες μειωμένης (Σειρά Γ2) εξασφάλισης – Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3	Μέθοδος προεξόφλησης αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (ΜΠΑΜΤΡ)	- Προεξοφλητικό επιτόκιο 15,3% - Κύριοι παράμετροι αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου: (i) Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: - μέση χρονική περίοδος (νεές αναδιάρθρωσεις): 15/15/8 χρόνια - μέση χρονική περίοδος (υφιστάμενες): 10/5/5 χρόνια - μέσο επιτόκιο δανείων: 3%/3%/3,5% - επίπεδο εξασφάλισης (LtV): 100%/87%/120% -επίπεδο μη εξασφάλισης (χρονική περίοδος/ ανάκτηση %) 5 χρόνια, 4%/5 χρόνια, 4%/5 χρόνια, 4% (ii) Παράμετροι στρατηγικών ρευστοποίησης *για Cairo 1/ Cairo 2/ Cairo 3 αντίστοιχα: - μέση περίοδος ρευστοποίησης: 6-26 μήνες/ 6-26 μήνες/ 12-30 μήνες - μέση αποκοπή ρευστοποίησης: 25%/25%/25%. (iii) Αναλογία στρατηγικών (Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης): - 49:50/ 49:51/ 58:43 -πιθανότητα Εξάσκησης Δικαιώματος Εξαγοράς: 0%/0%/0%	Η δίκαιη αξία θα αυξανόταν/(μειωνόταν) αν: - το προεξοφλητικό επιτόκιο μειωνόταν/(αυξανόταν) - η μέση χρονική περίοδος μειωνόταν/(αυξανόταν) - το μέσο επιτόκιο δανείων αυξανόταν/(μειωνόταν) - το επίπεδο εξασφάλισης (LtV) αυξανόταν/(μειωνόταν) -το επίπεδο μη εξασφάλισης αυξανόταν/(μειωνόταν) - η μέση περίοδος ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν) - η μέση αποκοπή ρευστοποίησης μειωνόταν/(αυξανόταν) - η πιθανότητα βαρύτητας της στρατηγικής αναδιάρθρωσης αυξανόταν/(μειωνόταν)
--	---	--	---

\*Οι στρατηγικές ρευστοποίησης περιλαμβάνουν διάφορες στρατηγικές:

- Χρέος για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων (Cairo 1,2,3) (Debt to Asset Swap)
- Εξαναγκαστική ρευστοποίηση (Cairo 1,2,3) (Forced Liquidation)
- Απευθείας πώληση ακινήτου (Cairo 3) (REO Sale)

Η μέση αποκοπή ρευστοποίησης όπως αναφέρεται πιο πάνω εφαρμόζεται μόνο στην στρατηγική εξαναγκαστικής ρευστοποίησης, η οποία αντιπροσωπεύει το 76%/73%/43% (2024: 74%/67%/44%) των στρατηγικών ρευστοποίησης για Cairo 1,2,3 αντίστοιχα.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια) Ανάλυση ευαισθησίας

Μια πιθανή αλλαγή στο τέλος του έτους σε μια από τις πιο κάτω παραμέτρους, κρατώντας τις υπόλοιπες παραμέτρους σταθερές, θα είχε την ακόλουθη επίδραση στη δίκαιη αξία των ομολογιών:

31 Δεκεμβρίου 2025	Λογαριασμός κερδοζημιών και ίδια κεφάλαια	
	Άυξηση €	Μείωση €
<u>Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)</u>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο (-/+1%)		
-Cairo 1	17.000	15.000
-Cairo 2	51.000	45.000
-Cairo 3	8.236.000	7.277.000
<u>Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης</u>		
Μέση χρονική περίοδος (-/+12 μήνες)		
-Cairo 1	16.000	14.000
-Cairo 2	58.000	49.000
-Cairo 3	14.736.000	12.311.000
Μέσο επιτόκιο δανείων (+/-1%)		
-Cairo 1	124.000	66.000
-Cairo 2	232.000	157.000
-Cairo 3	6.219.000	5.729.000
Επίπεδο εξασφάλισης (LTV) (+/-10%)		
-Cairo 1	183.000	95.000
-Cairo 2	697.000	292.000
-Cairo 3	8.189.000	7.572.000
Επίπεδο μη εξασφάλισης (+/-2%)		
-Cairo 1	29.000	24.000
-Cairo 2	253.000	168.000
-Cairo 3	19.950.000	17.641.000
<u>Παράμετροι στρατηγικής ρευστοποίησης</u>		
Μέση περίοδος ρευστοποίησης (-/+12 μήνες)		
-Cairo 1	41.000	37.000
-Cairo 2	155.000	132.000
-Cairo 3	12.792.000	11.311.000
Μέση αποκοπή ρευστοποίησης (-/+10%)		
-Cairo 1	129.000	68.000
-Cairo 2	475.000	242.000
-Cairo 3	7.369.000	6.791.000
<u>Αναλογία στρατηγικών</u>		
Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης (+/-10%)		
-Cairo 1	198.000	87.000
-Cairo 2	316.000	204.000
-Cairo 3	6.519.000	6.496.000
<u>Εξάσκηση δικαιώματος εξαγοράς</u>		
Πιθανότητα εξάσκησης (+/-5%)		
-Cairo 1*	Δ/Ε	Δ/Ε
-Cairo 2*	Δ/Ε	Δ/Ε
-Cairo 3	2.980.000	3.020.000

\*Η πιθανότητα εξάσκησης του δικαιώματος εξαγοράς είναι μηδενική γι'αυτό δεν υπολογίστηκε οποιαδήποτε αύξηση/μείωση.

Δεν υπάρχει επίδραση στη δίκαιη αξία από πιθανές αλλαγές στις πιο πάνω παραμέτρους για τις ομολογίες μειωμένης (σειρά Γ2) εξασφάλισης.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

	Λογαριασμός κερδοζημιών και ίδια κεφάλαια	
	Άυξηση €	Μείωση €
<b>31 Δεκεμβρίου 2024</b>		
<u>Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)</u>		
Προεξοφλητικό επιτόκιο (-/+1%)		
-Cairo 1	74.000	64.000
-Cairo 2	226.000	197.000
-Cairo 3	9.466.000	8.969.000
<u>Παράμετροι στρατηγικής αναδιάρθρωσης</u>		
Μέση χρονική περίοδος (-/+12 μήνες)		
-Cairo 1	75.000	75.000
-Cairo 2	302.000	236.000
-Cairo 3	20.681.000	19.197.000
Μέσο επιτόκιο δανείων (+/-1%)		
-Cairo 1	385.000	246.000
-Cairo 2	881.000	639.000
-Cairo 3	6.135.000	6.011.000
Επίπεδο εξασφάλισης (LtV) (+/-10%)		
-Cairo 1	616.000	247.000
-Cairo 2	1.779.000	1.067.000
-Cairo 3	7.426.000	7.952.000
Επίπεδο μη εξασφάλισης (+/-2%)		
-Cairo 1	119.000	102.000
-Cairo 2	1.185.000	789.000
-Cairo 3	29.801.000	29.586.000
<u>Παράμετροι στρατηγικής ρευστοποίησης</u>		
Μέση περίοδος ρευστοποίησης (-/+12 μήνες)		
-Cairo 1	115.000	177.000
-Cairo 2	418.000	546.000
-Cairo 3	14.814.000	20.222.000
Μέση αποκοπή ρευστοποίησης (-/+10%)		
-Cairo 1	499.000	288.000
-Cairo 2	1.599.000	955.000
-Cairo 3	10.113.000	10.010.000
<u>Αναλογία στρατηγικών</u>		
Πιθανότητα στρατηγικής ρευστοποίησης : στρατηγικής αναδιάρθρωσης (+/-10%)		
-Cairo 1	174.000	172.000
-Cairo 2	472.000	480.000
-Cairo 3	2.436.000	3.085.000
<u>Εξάσκηση δικαιώματος εξαγοράς</u>		
Πιθανότητα εξάσκησης (+/-5%)		
-Cairo 1*	Δ/Ε	Δ/Ε
-Cairo 2*	Δ/Ε	Δ/Ε
-Cairo 3*	Δ/Ε	Δ/Ε

\*Η πιθανότητα εξάσκησης του δικαιώματος εξαγοράς είναι μηδενική γι'αυτό δεν υπολογίστηκε οποιαδήποτε αύξηση/μείωση.

Δεν υπάρχει επίδραση στη δίκαιη αξία από πιθανές αλλαγές στις πιο πάνω παραμέτρους για τις ομολογίες μειωμένης (σειρά Γ2) εξασφάλισης.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 8. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

#### Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία, με τη μέθοδο αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα ορίζονται ως εξής:

- Επίπεδο 1 - τιμές χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 - πληροφορίες πέραν των τιμών χρηματιστηρίου που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 και που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις, είτε άμεσα (δηλαδή τιμές) είτε έμμεσα (δηλαδή που πηγάζουν από τις τιμές).
- Επίπεδο 3 - πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δεν βασίζονται σε δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

#### 31 Δεκεμβρίου 2025

	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>		
<u>Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</u>		
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)		
-Cairo 1	118.000	118.000
-Cairo 2	399.000	399.000
-Cairo 3	145.820.000	145.820.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>146.337.000</b>	<b>146.337.000</b>

#### 31 Δεκεμβρίου 2024

	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
<b>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</b>		
<u>Επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων</u>		
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)		
-Cairo 1	548.000	548.000
-Cairo 2	1.892.000	1.892.000
-Cairo 3	237.849.000	237.849.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2)	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>240.289.000</b>	<b>240.289.000</b>

	Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2) €	Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2) €	Σύνολο €
<b>Συμφιλίωση δικαιών αξιών επιπέδου 3</b>			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	178.977.000	-	178.977.000
Αλλαγή στη δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	<u>61.312.000</u>	-	<u>61.312.000</u>
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024 / 1 Ιανουαρίου 2025	240.289.000	-	240.289.000
Αλλαγή στη δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων	<u>(93.952.000)</u>	-	<u>(93.952.000)</u>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025</b>	<b><u>146.337.000</u></b>	<b>-</b>	<b><u>146.337.000</u></b>

Οι αλλαγές στη δίκαιη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στο κέρδος/(ζημιά) από επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων'.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 9. Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος από επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	2025	2024
	€	€
(Ζημιές)/κέρδη δίκαιων αξιών σε χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ.15)	<b>(93.952.000)</b>	61.312.000
	<b>(93.952.000)</b>	<b>61.312.000</b>

### 10. Έξοδα κατά είδος

	2025	2024
	€	€
Αμοιβές Διοικητικών Συμβούλων (Σημ.20.1)	<b>31.416</b>	33.320
Ελεγκτικά δικαιώματα για υποχρεωτικό έλεγχο	<b>69.615</b>	72.590
Ελεγκτικά δικαιώματα για υποχρεωτικό έλεγχο - προηγούμενων ετών	<b>3.570</b>	23.800
Ασφάλιστρα	<b>17.528</b>	16.700
Λογιστικά δικαιώματα	<b>29.750</b>	45.220
Συμβουλευτικά έξοδα	<b>127.568</b>	128.758
Έξοδα διοίκησης	<b>14.742</b>	12.275
Έξοδα χρηματιστηρίου	<b>17.898</b>	21.703
Δικηγορικά έξοδα	<b>7.470</b>	10.710
Άλλα επαγγελματικά δικαιώματα	<b>13.328</b>	10.710
Διάφορα έξοδα	<b>15.699</b>	12.940
<b>Σύνολο εξόδων</b>	<b>348.584</b>	<b>388.726</b>

Η Εταιρεία δεν εργοδοτεί προσωπικό.

### 11. Έξοδα χρηματοδότησης

	2025	2024
	€	€
Τόκοι πληρωτέοι	<b>19.519</b>	-
Διάφορα έξοδα χρηματοδότησης	<b>5.500</b>	-
<b>Έξοδα χρηματοδότησης</b>	<b>25.019</b>	-

### 12. Φορολογία

Ο φόρος επί των αποτελεσμάτων της Εταιρείας πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	2025	2024
	€	€
(Ζημιά)/κέρδος πριν τη φορολογία	<b>(94.325.603)</b>	60.923.274
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	<b>(11.790.700)</b>	7.615.409
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	<b>11.746.237</b>	2.713
Φορολογική επίδραση εκπώσεων και εσόδου που δεν υπόκεινται σε φορολογία	-	(7.664.000)
Φορολογική επίδραση ζημιάς έτους	<b>44.463</b>	45.878
<b>Χρέωση φορολογίας</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου είναι 12,5%.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 12. Φορολογία (συνέχεια)

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. Σε τέτοιες περιπτώσεις, οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 17%.

Κέρδη από τη διάθεση αξιογράφων που εμπίπτουν στον ορισμό των τίτλων για φορολογικούς σκοπούς (περιλαμβανομένων μετοχών, χρεογράφων, ομολόγων, δικαιωμάτων επ' αυτών, κλπ.) εξαιρούνται από Κυπριακό εταιρικό φόρο.

Τον Δεκέμβριο του 2025 τέθηκε σε ισχύ στην Κύπρο νέος νόμος περι εταιρικής φορολογίας. Κατά συνέπεια, από την 1η Ιανουαρίου 2026, ο συντελεστής εταιρικού φόρου στην Κύπρο αυξήθηκε από 12,5% σε 15%. Επιπλέον η περίοδος μεταφοράς φορολογικών ζημιών επεκτάθηκε από 5 σε 7 έτη.

### Μη αναγνωρισμένα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία

Αναβαλλόμενα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού δεν αναγνωρίστηκαν για τα ακόλουθα στοιχεία, επειδή δεν είναι πιθανό να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η Εταιρεία να μπορέσει να χρησιμοποιήσει τα οφέλη από αυτά:

	Μικτό ποσό 2025 €	Φορολογική επίδραση 2025 €	Μικτό ποσό 2024 €	Φορολογική επίδραση 2024 €
Φορολογικές ζημιές	<u>1.635.186</u>	<u>245.278</u>	1.474.210	184.276
	<u>1.635.186</u>	<u>245.278</u>	1.474.210	184.276

### Φορολογικές ζημιές προς μεταφορά

Οι φορολογικές ζημιές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογία εκπνέουν ως ακολούθως.

	2025 Έτος εκπνοής €	2027	2024 Έτος εκπνοής €	2025
Που εκπνέουν	343.258	2027	194.729	2025
Που εκπνέουν	291.469	2028	343.258	2026
Που εκπνέουν	277.731	2029	291.469	2027
Που εκπνέουν	367.023	2030	277.731	2028
Που εκπνέουν	355.705	2031	367.023	2029
	<u>1.635.186</u>		<u>1.474.210</u>	

### 13. (Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή

	2025	2024
(Ζημιά)/κέρδος που αναλογεί στους μετόχους (€)	<u>(94.325.603)</u>	60.923.274
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια του έτους	<u>309.096.827</u>	309.096.827
Βασικό και πλήρως κατανεμημένη (ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	<u>(30,52)</u>	19,71

## CAIRO MEZZ PLC

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 14. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	2025	2024
	€	€
Προκαταβολές και προπληρωμές	20.016	18.573
Έξοδα επομένων χρήσεων	24.500	-
	<u>44.516</u>	<u>18.573</u>

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τα ποσά που παρουσιάζονται πιο πάνω.

#### 15. Επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	2025	2024
	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	240.289.000	178.977.000
Μεταβολή στη δίκαιη αξία επενδύσεων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	(93.952.000)	61.312.000
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>146.337.000</b>	<b>240.289.000</b>
Μείον μη κυκλοφορούν μέρος	(146.337.000)	(240.289.000)
Κυκλοφορούν μέρος	-	-

Οι επενδύσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά Β2)	146.337.000	240.289.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2)	-	-
	<u>146.337.000</u>	<u>240.289.000</u>

Οι όροι των ομολογιών παρουσιάζονται πιο κάτω:

## CAIRO MEZZ PLC

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### 15. Επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

	Νόμισμα	Επιτόκιο	Έτος λήξης	31 Δεκεμβρίου 2025		31 Δεκεμβρίου 2024	
				Όνομα-στική αξία €'000	Λογιστική αξία €	Όνομα-στική αξία €'000	Λογιστική αξία €
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2) - Cairo1	Ευρώ	Euribor 3m + 5%	31.12.2054	235.813	118.000	235.813	548.000
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2) - Cairo2	Ευρώ	Euribor 3m + 5%	31.12.2062	449.939	399.000	449.939	1.892.000
Ομολογίες ενδιάμεσης εξασφάλισης (Σειρά B2) - Cairo3	Ευρώ	Euribor 3m + 5%	31.12.2035	412.425	145.820.000	412.425	237.849.000
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2) - Cairo1	Ευρώ	Euribor 3m + 8%	31.12.2054	377.962	-	377.962	-
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2) - Cairo2	Ευρώ	Euribor 3m + 8%	31.12.2062	622.305	-	622.305	-
Ομολογίες μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2) - Cairo3	Ευρώ	Euribor 3m + 8%	31.12.2035	<u>630.845</u>	-	<u>630.845</u>	-
				<b><u>2.729.289</u></b>	<b><u>146.337.000</u></b>	<b><u>2.729.289</u></b>	<b><u>240.289.000</u></b>

Οι επενδύσεις της Εταιρείας αποτελούνται από ομολογίες οι οποίες εκδόθηκαν από τις εταιρείες ειδικού σκοπού Cairo No.1 Finance DAC ("Cairo 1"), Cairo No. 2 Finance DAC ("Cairo 2"), και Cairo No.3 Finance DAC ("Cairo 3") με έδρα την Ιρλανδία.

Οι ομολογίες είναι καλυμμένες με εξασφαλίσεις επί ενυπόθηκων και μη ενυπόθηκων απαιτήσεων. Οι ομολογίες είναι ενδιάμεσης (Σειρά B2) και μειωμένης εξασφάλισης (Σειρά Γ2).

Στην έκδοση των ομολογιών καθορίστηκε Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών της τιτλοποίησης, οι οποίες εξοφλούνται σε τριμηνιαία βάση. Με βάση το πρόγραμμα, οι αποπληρωμές σχετικά με τις ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης, είναι τελευταίες στη σειρά προτεραιότητας. Το Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών είναι ως ακολούθως:

- Αμοιβές εταιρείας διαχείρισης μη εξυπηρετούμενων δανείων, έξοδα εκδοτριών και λοιπά έξοδα τιτλοποίησης – 1η σειρά προτεραιότητας
- Προμήθειες προγράμματος παροχής εγγύησης τιτλοποίησης υπέρ ομολογιών υψηλής εξασφάλισης – 2η σειρά προτεραιότητας
- Εύλογο κέρδος εκδοτριών (προκαθορισμένου ύψους, €3χιλ. ανά έτος περίπου, για όλες τις εκδότριες συνολικά) – 3η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών υψηλής εξασφάλισης (συμπεριλαμβανομένων αναβαλλόμενων τόκων) – 4η σειρά προτεραιότητας
- Αποθέματα εξασφάλισης τόκων ομολογιών υψηλής εξασφάλισης και λοιπών εξόδων και αμοιβών – 5η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών υψηλής εξασφάλισης – 6η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης – 7η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών ενδιάμεσης εξασφάλισης – 8η σειρά προτεραιότητας
- Τόκοι ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης – 9η σειρά προτεραιότητας
- Αποπληρωμές κεφαλαίου ομολογιών μειωμένης εξασφάλισης – 10η σειρά προτεραιότητας

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 15. Επενδύσεις στην δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ομολογίες θεωρούνται επενδύσεις ενδιάμεσου και αυξημένου κινδύνου. Όπως περιγράφεται πιο πάνω, στην έκδοση των ομολογιών καθορίστηκε Πρόγραμμα Κλιμακωτών Αποπληρωμών της τιτλοποίησης, οι οποίες εξοφλούνται σε τριμηνιαία βάση. Με βάση το πρόγραμμα, οι αποπληρωμές σχετικά με τις ομολογίες ενδιάμεσης και μειωμένης εξασφάλισης, είναι τελευταίες στη σειρά προτεραιότητας. Ως εκ τούτου, κατά την αρχική αναγνώριση τους, οι ομολογίες ταξινομήθηκαν στην κατηγορία επενδύσεων που αποτιμούνται υποχρεωτικά στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αφού αξιολογήθηκε ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν θα είναι αποκλειστικά αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκου.

Οι επενδύσεις που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού, επειδή δεν αναμένεται να ρευστοποιηθούν εντός δώδεκα μηνών από την ημερομηνία αναφοράς.

Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στη ροή μετρητών από εργασίες ως μέρος των μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης. Στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, οι μεταβολές στις δίκαιες αξίες των επενδύσεων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται στο κέρδος από επενδύσεις στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο αγοράς αναφορικά με επενδύσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 8 των οικονομικών καταστάσεων.

### 16. Μετρητά στην τράπεζα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	2025	2024
	€	€
Μετρητά στην τράπεζα	<u>302.957</u>	<u>118.016</u>
<b>Μετρητά στην τράπεζα όπως παρουσιάζονται στη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και στη κατάσταση ταμειακών ροών</b>	<b><u>302.957</u></b>	<b><u>118.016</u></b>

### Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών κατά νόμισμα:

	2025	2024
	€	€
Ευρώ	<u>302.957</u>	<u>118.016</u>
	<b><u>302.957</u></b>	<b><u>118.016</u></b>

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 8 των οικονομικών καταστάσεων.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 17. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο

	2025 Αριθμός μετοχών	2025 €	2024 Αριθμός μετοχών	2024 €
<b>Εγκεκριμένο</b>				
Συνήθεις μετοχές του €0,10 η καθεμιά	309.096.827	30.909.683	309.096.827	309.096.827
<b>Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου</b>	<b>Αριθμός μετοχών</b>	<b>Μετοχικό κεφάλαιο €</b>	<b>Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο €</b>	<b>Σύνολο €</b>
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	309.096.827	30.909.683	26.582.327	57.492.010
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>309.096.827</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>57.492.010</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025</b>	<b>309.096.827</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>57.492.010</b>
<b>Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>309.096.827</b>	<b>30.909.683</b>	<b>26.582.327</b>	<b>57.492.010</b>

#### Εγκεκριμένο κεφάλαιο

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της ήταν 2.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας €1 η καθεμιά.

Με απόφαση των μετόχων στις 24 Ιουνίου 2020, το μετοχικό κεφάλαιο μετατράπηκε σε 20.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας €0,10 η καθεμιά και μετέπειτα αυξήθηκε σε 309.096.827 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,10 η καθεμιά.

#### Εκδοθέν κεφάλαιο

Κατά την ημερομηνία ίδρυσής της, η Εταιρεία εξέδωσε προς τους υπογραφείς του ιδρυτικού της εγγράφου 2.000 συνήθεις μετοχές προς €1 η καθεμιά στην ονομαστική τους αξία.

Με απόφαση των μετόχων στις 24 Ιουνίου 2020, το μετοχικό κεφάλαιο μετατράπηκε σε 20.000 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας €0,10 η καθεμιά. Την ίδια ημερομηνία εκδόθηκαν προς την Eurobank Holdings 309.076.827 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,10 προς €0,186, δηλαδή σε συνολική αξία €57.490.010 (αξία υπέρ το άρτιο €26.582.327) έναντι (i) μεταβίβασης ομολογιών σε δίκαιη αξία ύψους €56.017.137 με βάση εκτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών και (ii) μετρητών €1.472.873.

Το Σεπτέμβριο του 2020, οι μετοχές που κατείχε η Eurobank Holdings στην Εταιρεία αποδόθηκαν στους μετόχους της Eurobank Holdings στο πλαίσιο της μείωσης σε είδος του μετοχικού της κεφαλαίου.

Η αγορά των επενδύσεων χρηματοδοτήθηκε με την έκδοση των μετοχών αυτών (Σημ.15).

Όλες οι μετοχές είναι εισηγμένες και τυγχάνουν διαπραγμάτευσης στην Εναλλακτική Αγορά E.N.A PLUS του Χρηματιστηρίου Αθηνών, έχουν ίδια και ίσα δικαιώματα και δεν έχουν περιορισμούς στη μεταβίβαση τους. Όλες οι μετοχές κάτεχουν ένα δικαίωμα ψήφου στις γενικές συνελεύσεις της Εταιρείας.

# CAIRO MEZZ PLC

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

### 18. Δανεισμός

	2025 €	2024 €
<b>Μη βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Δάνεια τραπεζών	500.000	-
Τόκοι σε δάνεια τραπεζών	69.519	-
	<u>569.519</u>	<u>-</u>

Η παροχή πιστώσεως είναι για το μέγιστο ποσό των €1.600.000 και είναι εξασφαλισμένη με τον τραπεζικό λογαριασμό στον οποίο θα εμβάζονται οι εισπράξεις από τις ομολογίες. Το οφειλόμενο ποσό φέρει ετήσιο τόκο ίσο με το EURIBOR (μεταβλητό μέρος) συν περιθώριο 4% (σταθερό μέρος) συν το ποσοστό συνεισφοράς (το οποίο την μέρα της συμφωνίας ήταν 0,6%). Ο τόκος υπολογίζεται και κεφαλαιοποιείται σε ετήσια βάση, την 1 Ιανουαρίου του κάθε έτους. Το ποσό της πίστωσης και οι συσσωρευμένοι τόκοι είναι πληρωτέα την 1 Ιανουαρίου 2030, εκτός αν η Εταιρεία έχει νωρίτερα εισροές από τις ομολογίες. Σε περίπτωση που η Εταιρεία έχει νωρίτερα εισροές από τις ομολογίες, τότε, από την 1 Ιανουαρίου 2026 και μετέπειτα, η Εταιρεία είναι υπόχρεη να αποπληρώσει την πίστωση με οποιοδήποτε καθαρές εισροές από τις ομολογίες.

### 19. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	2025 €	2024 €
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	706	2.596
Οφειλόμενα έξοδα	227.377	211.007
Άλλοι πιστωτές	13.986	13.498
	<u>242.069</u>	<u>227.101</u>

Οι εμπορικοί και άλλοι πιστωτές της Εταιρείας είναι στα ακόλουθα νομίσματα:

	2025 €	2024 €
Ευρώ	242.069	227.101
	<u>242.069</u>	<u>227.101</u>

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με τα ποσά που παρουσιάζονται πιο πάνω.

### 20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

#### 20.1 Αμοιβή Συμβούλων

Η αμοιβή των Συμβούλων ήταν ως εξής:

	2025 €	2024 €
Αμοιβή Συμβούλων	31.416	33.320

### ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

#### **21. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς**

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 1, η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή εντάθηκε στις 28 Φεβρουαρίου 2026 λόγω της ένοπλης σύγκρουσης. Κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, η σύγκρουση βρίσκεται σε εξέλιξη καθώς η στρατιωτική δράση συνεχίζεται. Ανάλογα με τη διάρκεια της σύγκρουσης και τη συνεχιζόμενη αρνητική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, η Εταιρεία ενδέχεται να παρουσιάσει περαιτέρω αρνητικά αποτελέσματα και να αναγνωρίσει πρόσθετες απομειώσεις στα περιουσιακά της στοιχεία το 2026, που σχετίζονται με νέες εξελίξεις που έγιναν μετά την περίοδο αναφοράς. Ο ακριβής αντίκτυπος στις δραστηριότητες της Εταιρείας το 2026 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί.

**Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 6 μέχρι 10**