Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. (όπως μετονομάστηκε η Εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.)

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της χρήσης 2025
(1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ)

Αθήνα, 02/09/2026

Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε.
(όπως μετονομάστηκε η Εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.),
Λ. Λιοσίων 301 – ΤΚ 10445 Αθήνα
Γ.Ε.ΜΗ. : 4567401000

Πίνακας Περιεχομένων

Α. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (ΟΠΩΣ ΜΕΤΟΝΟΜΑΣΤΗΚΕ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 2025 (01/01/2025-31/12/2025).....2

Β Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή ..... Error! Bookmark not defined.

Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 20

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 20

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ.....21

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ 22

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ 23

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....24

1. Γενικές πληροφορίες.....24
2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών 27
3. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές 33
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 46
5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 47
6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια 49
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....50
8. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 50
9. Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων 51
10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....51
11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 51
12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....52
13. Μετοχικό κεφάλαιο.....53
14. Αποθεματικά.....53
15. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις) 54
16. Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού.....55
17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....56
18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 57
19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 57
20. Κύκλος εργασιών.....58
21. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία 58
22. Κόστος μισθοδοσίας.....59
23. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....59
24. Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα) 60
25. Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως 60
26. Φόρος Εισοδήματος 60
27. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 61
28. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις.....62
29. Μεταγενέστερα γεγονότα.....64
30. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων.....64

Α. ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. (ΟΠΩΣ ΜΕΤΟΝΟΜΑΣΤΗΚΕ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 2025 (01/01/2025-31/12/2025)

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τα πεπραγμένα της χρήσης 2025.

Κύριε Μέτοχε,

Σας υποβάλλουμε συνημμένα, σύμφωνα με το άρθρο 150 του Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας μας, καθώς και τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 24ης εταιρικής χρήσης 2025 (01/01 έως 31/12/2025) της Εταιρείας μας καθώς και τις σημειώσεις που τις συνοδεύουν και παρακαλούμε για την έγκριση σας.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, ενώ οι αντίστοιχες σημειώσεις παρέχουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων της Εταιρείας

Ίδρυση και Σκοπός

Η Εταιρεία Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. (όπως μετονομάστηκε την 24.08.2026 η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., εφεξής η «Εταιρεία») ιδρύθηκε το Δεκέμβριο του 2001, έχει έδρα το Δήμο Αθηναίων, και η διάρκεια της έχει ορισθεί αορίστου χρόνου.

Με το άρθρο 113 του Ν. 4549/2018 η Εταιρεία περιλαμβάνεται στις «Λοιπές Θυγατρικές» της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας Α.Ε. (ΕΕΣΥΠ Α.Ε.).

Η Εταιρεία διέπεται από τον Ν. 4972/2022 ο οποίος αναφέρεται, μη περιοριστικά, στην εταιρική διακυβέρνηση των Ανωνύμων Εταιρειών του Δημοσίου και των λοιπών θυγατρικών της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας.

Σκοπός της Εταιρείας είναι η διαχείριση και η εκμετάλλευση της ακίνητης και κινητής σιδηροδρομικής περιουσίας, και ειδικότερα, η διαχείριση και εκμετάλλευση σιδηροδρομικών ακινήτων, η ίδρυση, λειτουργία και εν γένει εκμετάλλευση εμπορευματικών κέντρων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή της ανήκουν, η παραγωγή και πώληση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή της ανήκουν, η διαχείριση και εκμετάλλευση αστικών ακινήτων, η αγορά ή η πώληση ακινήτων, η άσκηση κάθε είδους κτηματικών εργασιών και συναλλαγών, και η ανάληψη και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εν γένει, εργασιών ανέγερσης, επισκευής, συντήρησης ή ανακαίνισης ακινήτων.

Όργανα της Εταιρείας

Τα όργανα της Εταιρείας αποτελούν η Γενική Συνέλευση των Μετόχων και το Διοικητικό Συμβούλιο.

Διοικητικό Συμβούλιο

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι σύμφωνη με τα προβλεπόμενα από το Καταστατικό περί εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για το χρονικό διάστημα 01/01/2025 έως 07/09/2025 ήταν η ακόλουθη:

Μέλος Δ.Σ.	**Ιδιότητα**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μάρθα Καββαθά	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση της 8ης Σεπτεμβρίου 2025, κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 6ης Απριλίου 2026 και κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 11ης Μαΐου 2026 αποφασίστηκαν:

-η αντικατάσταση την 8η Σεπτεμβρίου 2025 του μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Βασιλείου Αλεβιζάκου
-η εκλογή του μη εκτελεστικού μέλους κ. Κωνσταντίνου Μάγκουρα την 8η Σεπτεμβρίου 2025, με θητεία έως τις 18.04.2029.
-η επανεκλογή την 11η Μαΐου 2026 του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Μάρθας Καββαθά του Τρύφωνα, έως τις 09.12.2026.
-η εκλογή την 11η Μαΐου 2026 ως νέου Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου - σε αντικατάσταση λόγω λήξης της θητείας του κ. Αθανασίου Χονδρογιάννη- του κ. Ηλία Μπρατόπουλου του Δημητρίου, με τριετή θητεία, ήτοι έως τις 11.05.2029.

Κατά συνέπεια η παρούσα συγκρότηση του Συμβουλίου διαμορφώνεται ως εξής:

Μέλος Δ.Σ.	**Ιδιότητα**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Μάγκουρας	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μάρθα Καββαθά	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ηλίας Μπρατόπουλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Εσωτερικός Έλεγχος

Διευθυντής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και Κινδύνων είναι από τον Δεκέμβριο του 2023 ο κ. Γονιδάκης Φραγκίσκος.

Επισκόπηση Δράσεων

Κατά τη διάρκεια της υπό εξέταση χρήσης η Εταιρεία:

Εμβληματικά Ακίνητα και Λοιποί Σταθμοί

Στο πλαίσιο διαχείρισης και εκμετάλλευσης της ακίνητης και κινητής σιδηροδρομικής περιουσίας, η Εταιρεία έχει εκπονήσει ένα δομημένο τριετές πρόγραμμα ωρίμανσης και αξιοποίησης του

χαρτοφυλακίου ακινήτων της. Στο πρόγραμμα αυτό προβλέπεται, μεταξύ άλλων, και η αξιοποίηση των εμβληματικών σιδηροδρομικών σταθμών. Πιο συγκεκριμένα:

- **Εμπορευματικό Κέντρο Θριασίου**

Σε συνέχεια της υπογραφής (30 Μαρτίου 2022) της Συμφωνίας Τροποποίησης της Σύμβασης Παραχώρησης του Θριασίου 1 και της κύρωσής από τη Βουλή των Ελλήνων τον Νοέμβριο 2022 (Ν. 4991/2022) στις 31-10-2023 ο Παραχωρησιούχος κατέθεσε στη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων την αίτηση για τη χορήγηση έγκρισης ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας (ΕΠΜΜΜ) σύμφωνα με τον Ν. 4982/2022. Ήδη, η εταιρεία ενέκρινε την αντικατάσταση του κατασκευαστή του έργου και την επικαιροποίηση της σύμβασης Ανεξάρτητου Μηχανικού του έργου. Στη συνέχεια, με το αρ. 154 του Ν. 5297/2026 αποσαφηνίστηκε το νομικό καθεστώς της αδειοδότησης του Επιχειρηματικού Πάρκου Μεμονωμένης Μεγάλης Μονάδας στην περίπτωση που το ακίνητο επί του οποίου αναπτύσσεται ΕΠΜΜΜ έχει παραχωρηθεί με σύμβαση παραχώρησης του Ν. 4413/2018.

- **Αξιοποίηση ακινήτου πρώην Στρατοπέδου Γκόνου**

Σε συνέχεια της σύμβασης που υπεγράφη τον Αύγουστο του 2022 μεταξύ της Εταιρείας, και της Μονάδας PPF του ΤΑΙΠΕΔ (το οποίο απορροφήθηκε από την ΕΕΣΥΠ Α.Ε.), ολοκληρώθηκαν οι απαραίτητες προκαταρκτικές ενέργειες ωρίμανσης του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένης της τεχνικής και εμπορικής διερεύνησης εναλλακτικών εργαλείων ανάπτυξης, με γνώμονα τη διασφάλιση της ελκυστικότητας του ακινήτου και των κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης.
Αναφορικά με την διαδικασία του διαγωνισμού παραχώρησης, κατά το 2025 βρισκόταν σε εξέλιξη η φάση του ανταγωνιστικού διαλόγου, με τους προεπιλεγέντες υποψηφίους. Ο παραχωρησιούχος που θα προκύψει θα αναλάβει την αδειοδότηση, ανάπτυξη, κατασκευή, χρηματοδότηση, λειτουργία, συντήρηση και εκμετάλλευση του Επιχειρηματικού Πάρκου. Ήδη, ο ανταγωνιστικός διάλογος είναι σε εξέλιξη και η διαδικασία βρίσκεται στη φάση κατάρτισης του σχεδίου σύμβασης, με σκοπό, το αμέσως επόμενο διάστημα να υποβληθούν οι δεσμευτικές οικονομικές προσφορές.

- **Σιδηροδρομικοί Σταθμοί**

Μετά την ολοκλήρωση των μελετών σκοπιμότητας για την αξιολόγηση σεναρίων βέλτιστης αξιοποίησης των Σιδηροδρομικών Σταθμών, κατά 2025, η Εταιρεία, είτε εκκίνησε, είτε προχώρησε περαιτέρω στην πολεοδομική ωρίμανση των ακινήτων, χρησιμοποιώντας τις διατάξεις που διέπουν τα ακίνητα διαχείρισής της. Πιο συγκεκριμένα:

Σιδηροδρομικός Σταθμός Πειραιά: Τον Ιούλιο 2025 δημοσιεύθηκε Πρόσκληση εκδήλωσης Μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος, στην οποία υπήρξε έμπρακτη ανταπόκριση από το επενδυτικό κοινό. Οι σχετικές μελέτες (Ειδική Πολεοδομική Μελέτη, ΣΜΠΕ, Κυκλοφοριακή Μελέτη), ολοκληρώθηκαν το πρώτο τρίμηνο 2026 και ήδη κατατέθηκαν στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης χρήσεων γης και όρων δόμησης.

Επιβατικός Σιδηροδρομικός Σταθμός Θεσσαλονίκης: Τον Ιούλιο 2025 δημοσιεύθηκε Πρόσκληση εκδήλωσης Μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος, στην οποία υπήρξε έμπρακτη ανταπόκριση από το επενδυτικό κοινό. Οι σχετικές μελέτες (Ειδική Πολεοδομική Μελέτη, ΣΜΠΕ, Κυκλοφοριακή Μελέτη), ολοκληρώθηκαν το πρώτο τρίμηνο 2026 και ήδη κατατέθηκαν στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης χρήσεων γης και όρων δόμησης.

Ακίνητο 400 στρ. στη Λάρισα για την ανάπτυξη επιχειρηματικού πάρκου: Τον Ιούλιο 2025 δημοσιεύθηκε Πρόσκληση εκδήλωσης Μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος, στην οποία υπήρξε έμπρακτη

ανταπόκριση από το επενδυτικό κοινό. Ήδη ανατέθηκε η εκπόνηση των απαιτούμενων μελετών για την έγκριση ανάπτυξης του επιχειρηματικού πάρκου.

Σιδηροδρομικός Σταθμός Αθηνών (Σταθμός Λαρίσης): Η Εταιρεία προέβη σε ανάθεση εκπόνησης μελέτης αξιοποίησης του ακινήτου. Επίσης ξεκίνησε τη διαδικασία εκπόνησης μελέτης τοπογραφικής αποτύπωσης, Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης και Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Οι σχετικές μελέτες (Ειδική Πολεοδομική Μελέτη, ΣΜΠΕ, Κυκλοφοριακή Μελέτη) ολοκληρώθηκαν το πρώτο τρίμηνο 2026 και κατατέθηκαν τον Απρίλιο 2026 στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης χρήσεων γης και όρων δόμησης.

Σιδηροδρομικός Σταθμός Πελοποννήσου (Αθήνα): Η Εταιρεία ξεκίνησε τη διαδικασία εκτέλεσης των έργων άμεσης προστασίας του μνημείου, κατόπιν άδειας των αρμοδίων υπηρεσιών και οι εργασίες ολοκληρώθηκαν πριν το τέλος του 2025. Παράλληλα, η Εταιρεία ανέθεσε την εκπόνηση μελέτης αξιοποίησης του ακινήτου. Οι πολεοδομικές μελέτες (Ειδική Πολεοδομική Μελέτη, ΣΜΠΕ, Κυκλοφοριακή Μελέτη) ολοκληρώθηκαν και κατατέθηκαν τον Απρίλιο 2026 στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης χρήσεων γης και όρων δόμησης.

Στις 27 Απριλίου 2026 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΓΑΙΑΟΣΕ η κατακύρωση του διαγωνισμού για την εκπόνηση σειράς εξειδικευμένων μελετών, οι οποίες περιλαμβάνουν: Ειδική Αρχιτεκτονική Μελέτη κτιρίου και περιβάλλοντος χώρου, Στατική Μελέτη ενίσχυσης κτιρίου – αποκατάστασης βλαβών και νέων κατασκευών, Ηλεκτρομηχανολογική Μελέτη κτιρίου και περιβάλλοντος χώρου και Μελέτη φυτοτεχνικής διαμόρφωσης περιβάλλοντος χώρου

Σ.Σ. Λάρισας, Σ.Σ. Κατακόλου, Σ.Σ. Πλαταμώνα & Σ.Σ. Λεύκας: Η Εταιρεία ανέθεσε την εκπόνηση μελετών σκοπιμότητας για την αξιολόγηση σεναρίων βέλτιστης αξιοποίησης και παράλληλα ξεκίνησε τη διαδικασία εκπόνησης μελέτης τοπογραφικής αποτύπωσης, Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης και Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ). Τον Ιούλιο 2026 δημοσιεύθηκαν Προσκλήσεις εκδήλωσης Μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση των εν λόγω σταθμών. Οι σχετικές μελέτες για τους Σ.Σ. Λάρισας, Σ.Σ. Κατακόλου και Σ.Σ. Πλαταμώνα ολοκληρώθηκαν το δεύτερο τρίμηνο 2026 και κατατέθηκαν τον Ιούλιο 2026 στις αρμόδιες υπηρεσίες για την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος έγκρισης χρήσεων γης και όρων δόμησης.

Προστασία ακίνητης περιουσίας

- Κατόπιν δικαστικών ενεργειών διεκδίκησης προχώρησε σε διόρθωση αρχικών κτηματολογικών εγγραφών δυνάμει των οποίων αποδόθηκαν ακίνητα στην ιδιοκτησία ΟΣΕ.
- Προχώρησε σε ενέργειες επίλυσης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του ακινήτου του Νέου Επιβατικού Σιδηροδρομικού Σταθμού Θεσσαλονίκης και ήδη περιήλθαν στην ιδιοκτησία ΟΣΕ 6.500 τ.μ.
- Προχώρησε σε ουσιαστική ενίσχυση των μέτρων πυροπροστασίας σε 1.161 στρέμματα έναντι 597 στρεμμάτων το 2024.
- Για 1η φορά προχώρησε σε λήψη μέτρων προστασίας κτιριακών εγκαταστάσεων με στόχο τόσο την ασφάλεια των κτιρίων, όσο και την αποφυγή κινδύνων πρόκλησης ατυχημάτων. Ενδεικτικά, προέβη σε περιφράξεις ακινήτων, ασφάλιση θυρών και παραθύρων, καθαρισμούς περιβάλλοντος χώρου καθώς και σε τοποθέτηση ειδικών σημάνσεων.
- Αύξησε σημαντικά τον αριθμό των αυτοψιών, με σκοπό την επίλυση τυχόν προβλημάτων στα περιουσιακά στοιχεία της. Ο αριθμός των αυτοψιών το 2025 ανήλθε σε 1332, έναντι 160 το 2024.

- Διενήργησε τοπογραφικές αποτυπώσεις και συνέταξε νέα τοπογραφικά διαγράμματα για το σύνολο των μηχανοστασίων/εργοστασίων του σιδηροδρομικού δικτύου και υπήγαγε όλες τις αυθαίρετες εγκαταστάσεις τους στη σχετική νομοθεσία.

Μισθώσεις

- Τα έσοδα της Εταιρείας από τις μισθώσεις ακινήτων αυξήθηκαν έναντι της προηγούμενης χρήσης κατά € 1.591.495, ήτοι ποσοστό 26% και διαμορφώθηκαν σε € 7.810.706 έναντι € 6.219.211 κατά το προηγούμενο έτος, λόγω αναπροσαρμογής μισθωμάτων υπαρχουσών συμβάσεων μίσθωσης καθώς και σύναψη νέων συμβάσεων εντός της χρήσης.
- Το 2025 εφαρμόστηκε ο 1ος Κανονισμός Εκμισθώσεων, Μισθώσεων, Παραχωρήσεων, Πωλήσεων Ανταλλαγών και Αντιπαροχών, η πρώτη έκδοση του οποίου εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το Δεκέμβριο 2024.
- Προχώρησε σε διαπραγματεύσεις για την ανανέωση μισθωτικών συμβάσεων επιτυγχάνοντας μέση αύξηση μισθωμάτων 63%.
- Για 1η φορά προχώρησε και ολοκλήρωσε τη Διενέργεια Ηλεκτρονικών Διαγωνισμών Μίσθωσης Ακινήτων που παρέμεναν αναξιοποίητα.
- Στο πλαίσιο προγράμματος εξυγίανσης του χαρτοφυλακίου μισθώσεων, προχώρησε σε ενέργειες χαρτογράφησης και ελέγχου στο 72% των ενεργών μισθώσεων. Το υπόλοιπο 28% ολοκληρώθηκε μέχρι τον Φεβρουάριου 2026.

Έργα τοπικής αναζωογόνησης

- Συνεργάστηκε με δημόσιους φορείς για την εκτέλεση έργων τοπικής αναζωογόνησης μετατρέποντας τη σιδηροδρομική περιουσία σε μοχλό βιώσιμης ανάπτυξης με

κοινωνικό αντίκτυπο (ποδηλατόδρομοι, πεζόδρομοι, πάρκα, πλατείες, χώροι αναψυχής και πολιτισμού).

Hellenic Train

- Στο πλαίσιο διεκδίκησης οφειλόμενων από την Hellenic Train, υπέγραψε Συνυποσχετικό Διαιτησίας ύψους 82,3 εκ. Ευρώ με την Hellenic Train.
- Κατέθεσε αγωγές ύψους 4,2 εκ. Ευρώ για μισθώματα κατά της Hellenic Train, εκ των οποίων εισέπραξε το ποσό των 3,5 εκ. Ευρώ.

Ψηφιακός Μετασχηματισμός

Κατά τη διάρκεια του 2025, η Εταιρεία υλοποίησε ένα εκτεταμένο πρόγραμμα ψηφιακού μετασχηματισμού με στόχο την ενίσχυση της παραγωγικότητας, τη βελτιστοποίηση των επιχειρησιακών διαδικασιών και την αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιήθηκαν ή δρομολογήθηκαν οι ακόλουθες σημαντικές πρωτοβουλίες:

- Η ψηφιοποίηση και ανασύσταση του συνόλου των μισθωτικών συμβάσεων της εταιρείας.
- Η εγκατάσταση και θέση σε λειτουργία νέου ψηφιακού συστήματος ηλεκτρονικού πρωτοκόλλου.
- Η ανάπτυξη και εφαρμογή ηλεκτρονικών ροών εργασίας (workflows) για την υποστήριξη των καθημερινών επιχειρησιακών διαδικασιών (Business Process Management).
- Η αναβάθμιση της διοικητικής πληροφόρησης μέσω της αξιοποίησης συστημάτων Επιχειρηματικής Ευφυίας (Business Intelligence).

- Η έναρξη ανάπτυξης εφαρμογών Τεχνητής Νοημοσύνης (Artificial Intelligence - AI) για τη διαχείριση και επεξεργασία των μισθωτικών συμβάσεων της εταιρείας. Οι εφαρμογές αυτές ολοκληρώθηκαν και τέθηκαν σε παραγωγική λειτουργία κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026.
- Η εγκατάσταση νέου τηλεφωνικού κέντρου.
- Η προκήρυξη διαγωνισμού για την προμήθεια εξειδικευμένου λογισμικού διαχείρισης ακινήτων, με σκοπό την περαιτέρω αναβάθμιση των λειτουργιών διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας.

Πιστοποίηση λειτουργικών προτύπων

- Διατήρησε τις πιστοποιήσεις των ISO 9001, 14001, 50001.

- Προετοίμασε την απόκτηση των ISO 27001 και 22301.

Νομικά Θέματα

- Άσκησε νομικές ενέργειες βάσει πιστωτικής πολιτικής.

- Πέτυχε τη θέσπιση σειράς διατάξεων σχετικά με τη βεβαίωση και είσπραξη οφειλών κατά ΚΕΔΕ, την αποβολή καταπατητών ή ασυνεπών μισθωτών, τη μονομερή λύση υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης, τη δυνατότητα σύστασης δικαιώματος επιφάνειας, τη θέσπιση του ανεπίδεκτου χρησικτησίας.

Τροχαίο Υλικό

- Κατά τη χρήση 2025 η Εταιρεία, κατ' εφαρμογή του Ν.3891/2010, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 18 του Ν.4425/2016, τιμολόγησε την HELLENIC TRAIN A.E., με 3.049.283 (2024: 14.233.207). Επιπλέον, τιμολογήθηκαν αποζημιώσεις Τροχαίου Υλικού προς την Hellenic Train Α.Ε. ποσού 964.013 (2024: 723.009).
- Ολοκλήρωσε την ανάταξη του συστήματος ETCS On Board και των Δοκιμών Λειτουργίας (Trial Runs), πριν τον συμβατικό χρόνο.
- Ολοκλήρωσε το πιλοτικό πρόγραμμα Scrap και εκκίνησε τη διαγωνιστική διαδικασία για νέο Scrap.
- Εκκίνησε τη διαγωνιστική διαδικασία για την τεχνική αξιολόγηση όλου του στόλου (2.889 Οχήματα).
- Εγκατέστησε και έθεσε σε πιλοτική λειτουργία το σύστημα γεωεντοπισμού Hepos στον άξονα Πειραιά – Θεσσαλονίκη σε ένα συρμό
- Προέβη σε καταγραφή του Τροχαίου Υλικού ανά τη Χώρα και απογραφή ανταλλακτικών ETCS.
- Συνέχισε τη διαχείριση του τροχαίου υλικού έως τον Οκτώβριο του 2025, όταν και σε συνέχεια του Νόμου 5167/2024 και εκδόσεως της Κοινής Υπουργικής Απόφασης υπ' αριθμόν 160022/2025, ολοκλήρωσε επιτυχώς στις 9.10.2025, τη διαδικασία μεταφοράς του τροχαίου υλικού στην εταιρεία «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος ΜΑΕ».

Rebranding

- Δρομολόγησε τη διαδικασία rebranding και τη μετονομασία της Εταιρείας σε Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε.

Παραγωγή φωτοβολταϊκών

- Φωτοβολταϊκός Σταθμός ισχύος 99,18 kwp σε στέγη ακινήτου στο Θριάσιο Πεδίο.

Εντός του 2025 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 123χιλ. Kwh έναντι 127χιλ. Kwh το 2024 και ετήσια έσοδα 50χιλ. έναντι 52χιλ. το 2024.

- Φωτοβολταϊκός Σταθμός ισχύος 998,07 kwp σε στέγη ακινήτου στο Θριάσιο Πεδίο.

Εντός του 2025 ο φωτοβολταϊκός σταθμός είχε παραγωγή περίπου 1.315 χιλ. Kwh έναντι 1.264χιλ. Kwh το 2024 και ετήσια έσοδα 348χιλ. για το 2025, έναντι 335χιλ. το 2024.

- Φωτοβολταϊκος Σταθμός στη στέγη του διοικητικού κτιρίου της Εταιρείας.

Από τον Απρίλιο του 2025 λειτουργεί νέα φωτοβολταϊκή εγκατάσταση ιδιοκατανάλωσης μειώνοντας κατά περίπου 56% το μέγεθος της αγοραζόμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας.

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Η Εταιρεία παρουσίασε κατά την κλειόμενη χρήση κύκλο εργασιών € 20.039.857 έναντι € 21.888.680 στην συγκριτική περίοδο. Το κόστος πωληθέντων ανήλθε σε € 3.471.338 έναντι € 2.051.893 το 2024. Τα έξοδα διοίκησης και διάθεσης ανήλθαν σε € 1.701.904 και € 1.425.579 αντίστοιχα έναντι € 900.741 και € 733.626. Στα αποτελέσματα της χρήσης λογίσθηκε κέρδος € 1.451.436 από την αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων έναντι € 4.661.422 το 2024. Τα αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων διαμορφώθηκαν σε € 28.358.502 έναντι € 24.679.038 το 2024.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες με βάση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας και της συγκριτικής χρήσεως έχουν ως ακολούθως:

Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

Οι δείκτες που ακολουθούν δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχουν διατεθεί σε κυκλοφορούν και πάγιο ενεργητικό.

	31.12.2025		**31.12.2024**	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	156.178.561	47%	155.614.772	47%
Σύνολο Ενεργητικού	334.210.735		327.844.036	
Πάγιο Ενεργητικό	1.129.773	0%	3.888.823	1%
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	334.210.735		327.844.036	

** Στον παραπάνω δείκτη (πάγιο ενεργητικό/σύνολο παθητικού) δεν περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα.*

Ο δείκτης που ακολουθεί δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

	31.12.2025		**31.12.2024***	
Καθαρή Θέση	231.683.749	226%	285.078.608	667%
Σύνολο Υποχρεώσεων	102.526.986		42.765.427	

Οι δείκτες που ακολουθούν δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

	31.12.2025		31.12.2024*	
Σύνολο Υποχρεώσεων	102.526.986	31%	42.765.427	13%
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	334.210.735		327.844.036	
Καθαρή Θέση	231.683.749	69%	285.078.608	87%
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων	334.210.735		327.844.036	

Ο δείκτης που ακολουθεί δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

	31.12.2025		31.12.2024	
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	156.178.561	3.726%	155.614.772	3.225%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	4.191.884		4.825.195	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας.

Ο δείκτης που ακολουθεί απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	31.12.2025		31.12.2024	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	31.242.460	156%	26.536.817	121%
Κύκλος εργασιών	20.039.857		21.888.680	

Ο δείκτης που ακολουθεί απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

	31.12.2025		31.12.2024	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	31.242.460	13%	26.536.817	9%
Καθαρή Θέση	231.683.749		285.078.608	

Ο δείκτης που ακολουθεί απεικονίζει την απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα έσοδα από υπηρεσίες.

	31.12.2025		31.12.2024	
Μικτά Αποτελέσματα	16.568.519	83%	19.836.786	91%
Κύκλος εργασιών	20.039.857		21.888.680	

Ο δείκτης που ακολουθεί απεικονίζει την απόδοση της Εταιρείας σε σχέση με τα έσοδα από υπηρεσίες.

	31.12.2025		31.12.2024	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων	28.642.017	143%	24.999.249	114%
Κύκλος εργασιών	20.039.857		21.888.680	

**Συγκεκριμένοι δείκτες της συγκριτικής περιόδου έχουν αναδιατυπωθεί (βλ. Σημ.2.3)*

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη διαχείριση, αξιοποίηση και ανάπτυξη της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια), του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού, καθώς και την παραγωγή και πώληση ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με την υπουργική απόφαση Φ25/74398/5420/10 της 3-10-2001 από την ΟΣΕ ΑΕ ως θυγατρική της, με σκοπό την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του ΟΣΕ.

Με τα άρθρα 188 και 197, σε συνδυασμό με το Παράρτημα ΣΤ' του Ν. 4389/2016, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 113 του Ν. 4549/2018 και ίσχυσε από 01.07.2018, το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας, ιδιοκτησίας του Δημοσίου, μεταβιβάστηκε στην «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.» (ΕΕΣΥΠ), όπου και περιλαμβάνεται στις «Λοιπές Θυγατρικές».

Στην Έκθεση Μη Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης της ΕΕΣΥΠ περιλαμβάνεται αντίστοιχη ενημέρωση για τις θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται, συμπεριλαμβανομένης της θυγατρικής Εταιρείας.
Η Εταιρεία διέπεται πλέον από τον Ν. 4972/2022 (ΦΕΚ Α' 181/23.9.2022), ο οποίος αναφέρεται, μη περιοριστικά, στην εταιρική διακυβέρνηση των Ανωνύμων Εταιρειών του Δημοσίου και των λοιπών θυγατρικών της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως μεταβολές στα επιτόκια, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και υποχρεώσεις από μισθώσεις.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το σύνολο των απαιτήσεων, υποχρεώσεων και διαθεσίμων της Εταιρείας είναι σε Ευρώ, με αποτέλεσμα ο συναλλαγματικός κίνδυνος να είναι περιορισμένος.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2025, η Εταιρεία δεν προέβη σε μεταβολή των προβλέψεων (συγκριτικό έτος 2024: καμία μεταβολή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2025 ήταν € 8.072.931 (31.12.2024: 8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας στις 31.12.2025 ανέρχονταν σε € 81.567.965, ενώ στις 31.12.2024 σε € 81.835.605. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων που περιλαμβάνονται στις συνολικές απαιτήσεις, ανέρχονταν σε € 25.688.828 στις 31.12.2025 και € 19.320.512 στις 31.12.2024.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας, από την Hellenic Train που αποτελεί τον μεγαλύτερο πελάτη της ανήλθαν σε € 70.534.385 στις 31.12.2025 (31.12.2024 € 72.674.756).

Επιπρόσθετα, στις 12/5/2025 υπογράφηκε συνυποσχετικό διαιτησίας μεταξύ της Εταιρείας και της HELLENIC TRAIN A.E., μέρος του οποίου αφορά τη διευθέτηση οφειλών της Hellenic Train.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και επομένως δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο από μεταβολή επιτοκίων.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και το Κυκλοφορούν Ενεργητικό υπερβαίνει κατά πολύ τις υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τρίτους. Κατά συνέπεια ο κίνδυνος ρευστότητας είναι

περιορισμένος. Τα διαθέσιμα της Εταιρείας κρίνονται επαρκή για να καλύψουν τις ανάγκες της για τους επόμενους 12 μήνες.

ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η Εταιρεία κατά την λήξη της κλειόμενης χρήσης απασχολούσε 12 εργαζόμενους πλήρους απασχόλησης (2024: 13 εργαζόμενοι).

Κατά τη διάρκεια του 2025, στο πλαίσιο της οργανωτικής ενίσχυσης και της βελτίωσης της εταιρικής λειτουργίας, επικαιροποιήθηκαν το Οργανόγραμμα και ο Εσωτερικός Κανονισμός Εργασίας της Εταιρείας, τα οποία εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο και τη Γενική Συνέλευση, ενισχύοντας το πλαίσιο οργάνωσης, λειτουργίας και διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Εκπονήθηκε για πρώτη φορά Οικονομοτεχνική Μελέτη Εισαγωγής Κινήτρων Επίτευξης Στόχων των εργαζομένων της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., με αντικείμενο τη διαμόρφωση ενός σύγχρονου πλαισίου αξιολόγησης της απόδοσης και επιβράβευσης των εργαζομένων, βάσει συγκεκριμένων και μετρήσιμων στόχων.

ΛΟΙΠΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Α) Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Η εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» κατά την τρέχουσα οικονομική περίοδο.

Β) Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 50 ν. 4548/2018.

Δεν αποκτήθηκαν «ιδίες μετοχές» κατά την διάρκεια της τρέχουσας οικονομικής περιόδου.

Γ) Υποκαταστήματα της εταιρείας.

Η εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Δεν υπάρχουν περιβαλλοντικά θέματα που να αφορούν την εταιρεία. Η εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την διάθεση των υπηρεσιών.

Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση της 8ης Σεπτεμβρίου 2025, αποφασίστηκε η αντικατάσταση του μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Βασιλείου Αλεβιζάκου από τον κ. Κωνσταντίνο Μάγκουρα, με θητεία έως τις 19 Απριλίου 2026, η οποία με την από 6 Απριλίου 2026 απόφαση της 59ης Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης παρατάθηκε έως τις 18.04.2029.

Τον μήνα Αύγουστο, εισπράχθηκε μέσω της Hellenic Train το ποσό € 13,2 εκατ. από ασφαλιστική αποζημίωση λόγω καταστροφής τροχαίου υλικού.

Στο πλαίσιο διαφορών που ανέκυψαν από συμβάσεις μίσθωσης τροχαίου υλικού και σιδηροδρομικών ακινήτων, η Εταιρεία και η HELLENIC TRAIN Α.Ε. υπέγραψαν τον Μάιο 2025 συνυποσχετικό για την υπαγωγή των σχετικών διαφορών σε διαιτησία. Το συνυποσχετικό συμπεριλάμβανε απαιτήσεις της εταιρίας από ακίνητα και τροχαίο υλικό ύψους 60, 3 εκ. Στο ανωτέρω συνυποσχετικό υπήχθησαν οι εξής διαφορές:

- Απαιτήσεις ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. (οι τιμές συμπεριλαμβάνουν ΦΠΑ) από μισθώματα τροχαίου υλικού και ακινήτων συνολικής αξίας ΕΥΡΩ 69.526.385,72.

Η HELLENIC TRAIN Α.Ε. έχει αποδεχτεί τις οφειλές της από τα ανωτέρω μισθώματα τροχαίου υλικού και ακινήτων, πλην (α) ποσού 1.186.492 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, το οποίο αφορά στα μισθώματα έτους 2023 επί 156 οχημάτων ΤΥ για τα οποία η HELLENIC TRAIN άσκησε μερική καταγγελία της Σύμβασης Μίσθωσης και (β) ποσού 1.195.376,36 ευρώ για αποζημίωση χρήσης ΤΥ για το έτος 2024 για τα ίδια ως άνω οχήματα. Απαιτήσεις (ενδεχόμενες) ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. κατά HELLENIC TRAIN : Απαιτούμενες αποζημίωσεις από φθορές, ζημίες, απώλειες, απομείωση τροχαίου υλικού συνολικής αξίας ΕΥΡΩ 12.794.126

Με την από 22.9.2025 τροποποίηση του συνυποσχετικού τα συμβαλλόμενα μέρη εισήγαγαν στη διαιτησία και τις απαιτήσεις της Εταιρείας από μισθώματα ΤΥ του πρώτου εξαμήνου 2025 (1.1.2025-30.6.2025) συνολικού ποσού 9,3 εκ. ευρώ, συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α., πλέον τόκων και εξόδων. Η διαδικασία διαιτησίας καλύπτει αποκλειστικά τις εκκρεμείς απαιτήσεις έως 31.12.2024 για τα μισθώματα ακινήτων και αποζημιώσεις από βλάβες ή καταστροφή κλπ ΤΥ και έως 30.6.2025 για τα μισθώματα ΤΥ και δεν επεκτείνεται σε μελλοντικές απαιτήσεις.

Στις 9/10/2025 δημοσιεύθηκε η κοινή υπουργική απόφαση, σύμφωνα με την οποία αποφασίστηκε η μεταφορά της δραστηριότητας διαχείρισης του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού από την εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ - Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας στην εταιρεία Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της υπουργικής απόφασης του άρ. 10 παρ. 1 του Ν. 5167/2024 η νεοσυσταθείσα εταιρεία υπεισέρχεται αυτοδικαίως στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας ως διαχειρίστριας του τροχαίου υλικού. Με την ίδια υπουργική απόφαση καθορίζονται και άλλες ρυθμίσεις για τη μεταβίβαση του τροχαίου υλικού και της διαχείρισης του.

Από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της υπουργικής απόφασης , το ποσό των €26.078.256 αφορά το ειδικό αποθεματικό υποχρεώσεων της Εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο, που έχει σχηματιστεί, μετά την αφαίρεση της διαχειριστικής αμοιβής 10% της Εταιρείας, βάσει της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 3891/2010, περιέρχεται αυτοδικαίως στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.» μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού. Με την απόσχιση του τροχαίου υλικού που πραγματοποιήθηκε στις 9/10/2025, η Εταιρεία προχώρησε στην καταβολή του πρώτου αποθεματικού ποσού €26.078.256 στον νέο φορέα διαχείρισης τροχαίου υλικού, όπως προβλεπόταν από τον σχετικό νόμο. Περαιτέρω, κατά την 31.12.2025, μετέφερε στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις το υπόλοιπο του νέου αποθεματικού διαχείρισης τροχαίου υλικού ποσού €89.678.058. Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει το αποθεματικό που έχει σχηματισθεί από τη δραστηριότητα διαχείρισης τροχαίου υλικού έως και τη χρήση 2024, μετά την αφαίρεση της προβλεπόμενης αμοιβής διαχείρισης της ΓΑΙΑΟΣΕ, ύψους 10%.

Μέχρι την περάτωση των διαδικασιών επίλυσης δικαστικών διαφορών, που σχετίζονται με την ως πρότινος διαχείριση του Τροχαίου Υλικού από την Εταιρεία, το αφορολόγητο αποθεματικό της καθαρής θέσης της Εταιρείας που έχει σχηματιστεί βάσει του ν. 3891/2010, όπως ισχύει, και τυχόν κονδύλια αποτελεσμάτων που δεν έχουν αποθεματοποιηθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης της Κοινής Υπουργικής Απόφασης και αφορούν στα έσοδα από τη μίσθωση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ, παραμένουν ως κονδύλια χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού. Τυχόν δαπάνες που αφορούν την διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού και αναφέρονται σε χρόνο προγενέστερο από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της Υπουργικής Απόφασης καλύπτονται από τα ανωτέρω κονδύλια. Μετά την περάτωση των εν λόγω διαδικασιών, με την έκδοση ανέκκλητων εκτελεστών δικαστικών ή διαιτητικών αποφάσεων και την αφαίρεση των σχετικών εξόδων και υποχρεώσεων από τη διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού, καθώς και την παρακράτηση από την Εταιρεία αμοιβής διαχείρισης ίσης με [10%] πλέον ΦΠΑ επί του συνολικού ποσού δεδουλευμένων εσόδων από τη διαχείριση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού για το χρονικό διάστημα μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ και μέχρι την περιέλευση της

διαχείρισης στην εταιρεία «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.», το υπόλοιπο ποσό περιέρχεται, μετά των αντίστοιχων στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.», ως ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό από την μεταβίβαση δραστηριότητας της παραγράφου 1 του παρόντος.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας νοούνται τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη (συμπεριλαμβανομένων των στενών συγγενικών τους προσώπων) που δέσμευαν νομικά την Εταιρεία κατά την χρήση 2025 καθώς και οι εταιρείες που αποτελούν συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου ΕΕΣΥΠ.

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
ΔΕΔΔΗΕ	-	9.000
ΔΕΗ	-	3.094
ΔΕΗ Οπτικές Επικοινωνίες Μον. ΕΠΕ	-	18.600
ΕΛΤΑ	-	77
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	6.619
Σύνολο	**-**	**37.391**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Έσοδα**	**Έξοδα**
ΔΕΗ Οπτικές Επικοινωνίες Μον ΕΠΕ	62.000	-
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	9.862	-
CrediaBank (πρώην Τράπεζα Αττικής)	239	-
ΕΕΣΥΠ Α.Ε.		539.180
ΔΕΗ	-	18.172
NEXT GEN RETAIL SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.(ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ)	-	13.356
ΕΛΤΑ	-	2.089
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	2.621
CrediaBank (πρώην Τράπεζα Αττικής)	-	600
Σύνολο	**72.101**	**576.018**

Αμοιβές μελών ΔΣ

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2025 – 31.12.2025 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της Εταιρείας στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές συνολικού ποσού € 187.650 (31.12.2024: € 67.139), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 16.736 (31.12.2024: € 16.187).

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η Hellenic Train προχώρησε σε καταβολές συνολικού ύψους €12,4 εκατ. που αφορούσαν υπηρεσίες μίσθωσης τροχαίου υλικού στο πλαίσιο των Υπηρεσιών Δημόσιας Υπηρεσίας (ΥΔΥ), καλύπτοντας υποχρεώσεις έως και το β΄ εξάμηνο του 2025. Επιπλέον, κατέβαλε ποσό €3,7 εκατ. για μισθώσεις ακινήτων έτους 2025.

Στις 24 Αυγούστου 2026 καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού της εταιρείας, σύμφωνα με την οποία η επωνυμία της εταιρείας μεταβλήθηκε από «ΓΑΙΑΟΣΕ - Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας» σε «Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε.» και για τις διεθνείς συναλλαγές Hellenic Rail Estate S.A..

Από την λήξη της κλειόμενης χρήσης 2025 μέχρι την ημέρα σύνταξης της παρούσας έκθεσης δεν συνέβησαν άλλα γεγονότα, που να χρήζουν γνωστοποίησης ή να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΕΡΔΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

Τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για τη διαχειριστική χρήση 2025 ανήλθαν στο ποσό των € 31.242.460 (χρήση 2024: € 26.536.817). Μετά από την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος (πληρωτέου και αναβαλλόμενου) συνολικά ποσού € 1.199.918 (χρήση 2024: € (2.347.684)) και την αφαίρεση των μη πραγματοποιθέντων κερδών βάσει του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, ποσού € 1.451.436 (2024: € 4.661.422) τα κέρδη προς διανομή ανέρχονται στο ποσό των € 28.591.106 (χρήση 2024: € 19.527.712).

Η πρόταση του Διοικητικού συμβουλίου προς την τακτική Γενική Συνέλευση του μετόχου, είναι το συνολικό ποσό των € 3.016.745 που απομένει μετά από την αφαίρεση από τα κέρδη της χρήσεως, των παρακάτω:

1. την κράτηση από τα κέρδη της χρήσης 2025, του κατά τον νόμο τακτικού αποθεματικού ύψους 1.502.127 €

2. την κράτηση ποσού για τον σχηματισμό του ειδικού αφορολόγητου αποθεματικού του Νόμου 5167/2024, ύψους 24.523.669€ και

3. την διανομή ποσού 1.000.000€ ως μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης,

να παραμείνει στα ίδια κεφάλαια και συγκεκριμένα στον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέο» για τη χρηματοδότηση τρεχουσών αναγκών της Εταιρείας.

Μετά από τα παραπάνω κ.κ. Μέτοχοι καλείστε:

1. Να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 2025.
2. Να εγκρίνετε τον πίνακα διάθεσης κερδών σύμφωνα με την ως άνω πρόταση του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Να εγκρίνετε την διαχείριση της εταιρικής χρήσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΕΣΕΝΤΕΣ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΠΑΛΩΜΕΝΟΣ
(ΑΔΤ) ΑΚ 772705	ΑΔΤ (ΑΗ 510830)

Αθήνα, 02/09/2026

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λεωφόρος Συγγρού 44
117 42 Αθήνα, Ελλάδα
Τηλέφωνο +30 210 6062100
Φαξ: +30 210 6062111
Email: info@kpmg.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. (πρώην ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.)

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. (πρώην ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2025, τις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις Σημειώσεις που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.
Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. (πρώην ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 3.2 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, κατά τα προηγούμενα έτη, η Εταιρεία έλαβε από το μέτοχό της, δυνάμει νομοθετικής ρύθμισης, μαζική μεταβίβαση χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων, τα οποία κατά την αρχική τους αναγνώριση, αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία έναντι της καθαρής θέσης και μεταγενέστερα σε κάθε περίοδο αναφοράς, επιμετρώνται στην εύλογη αξία με τις μεταβολές της να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία προχωρά στη σταδιακή αναγνώριση και επιμέτρηση αυτών των επενδυτικών ακινήτων και ως εκ τούτου καταχώρησε ποσό ΕΥΡΩ 9 553 858 ως αρχικώς αναγνωρισθέν στην εύλογη αξία έναντι της καθαρής θέσης στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και επιπλέον ΕΥΡΩ 7 236 330 στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, παρέμεναν σημαντικά επενδυτικά ακίνητα που δεν είχαν αναγνωριστεί, τα οποία δεν έχουν ακόμη ποσοτικοποιηθεί. Η λογιστική αντιμετώπιση που ακολουθεί η Εταιρεία και η βάση της, όπως περιγράφεται στη σημείωση 3.2, δεν είναι σύμφωνη με τις απαιτήσεις των ΔΠΧΑ αναφορικά με την αναγνώριση επενδυτικών ακινήτων, τα οποία απαιτούν όλα τα εν λόγω επενδυτικά ακίνητα να είχαν αναγνωριστεί αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά το χρόνο ψήφισης των νόμων που προέβλεπαν τη μεταβίβαση τους κατά τις προηγούμενες χρήσεις, καθώς και οι μεταβολές στην εύλογη αξία τους σε κάθε μεταγενέστερη χρήση να είχαν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα. Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 3.2, λόγω μη ολοκλήρωσης των τεχνικών και νομικών σταδίων της διαδικασίας αναγνώρισης των

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές, Ελληνική Ανώνυμη Εταιρεία και μέλος του διεθνούς οργανισμού ανεξάρτητων εταιρειών-μελών της KPMG συνδεδεμένων με την KPMG International Limited, ιδιωτική Αγγλική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με εγγυητικές εισφορές. Με την επιφύλαξη κάθε δικαιώματος.

επενδυτικών ακινήτων, δεν προσδιορίστηκε από την Εταιρεία η εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2024 των επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκαν για πρώτη φορά κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2025, και των επενδυτικών ακινήτων που παρέμεναν μη αναγνωρισμένα την 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς και η μεταβολή της κατά τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2025. Συνεπώς, δεν ήταν πρακτικά εφικτό να ποσοτικοποιήσουμε τις επιδράσεις των προσαρμογών στα κονδύλια Επενδυτικά Ακίνητα, Αναβαλλόμενη Φορολογία, Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων, Λοιπά Αποθεματικά, και στο Φόρο Εισοδήματος και στα Κέρδη μετά από Φόρους, που θα απαιτούνταν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 και στη συγκριτική πληροφόρηση της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, αν είχε αναγνωριστεί το σύνολο του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία κατά τις προηγούμενες χρήσεις.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις άλλες δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας με επιφύλαξη.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 28 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι κατά το 2025 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή συνυποσχετικού με αντισυμβαλλόμενη οντότητα για την υπαγωγή οικονομικών διαφορών τους σε Διαιτησία, οι οποίες περιλαμβάνουν τιμολογήσεις προς την Εταιρεία εργασιών συντήρησης τροχαίου υλικού ύψους ΕΥΡΩ 21 073 074, τις οποίες η Εταιρεία δεν καταχώρησε ως υποχρέωση, καθώς τις έχει απορρίψει ως αβάσιμες και εκτός των συμβατικών υποχρεώσεων της, καθώς και διεκδικούμενες αποζημιώσεις της Εταιρείας από την αντισυμβαλλόμενη οντότητα για φθορές, ζημίες, απώλειες και απομειώσεις τροχαίου υλικού, ύψους ΕΥΡΩ 12 794 126. Το Διαιτητικό Δικαστήριο διέταξε πραγματογνωμοσύνη, το πόρισμα της οποίας θα ληφθεί υπόψη κατά την τελική κρίση των διαφορών αυτών από τη Διαιτησία, η οποία βρίσκεται σε εξέλιξη. Στη γνώμη μας δε διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τις προηγούμενες χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2024 και την 31 Δεκεμβρίου 2023 (βάσει των οποίων προέκυψαν τα υπόλοιπα της 1 Ιανουαρίου 2024), εκτός των εγγραφών αναπροσαρμογής που αναφέρονται στη Σημείωση 2.3 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία. Για τις εν λόγω χρήσεις ο Ορκωτός Ελεγκτής εξέδωσε την 16 Ιουλίου 2025 και 17 Ιουλίου 2024, έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη και με έμφαση θέματος αναφορικά με την υπογραφή συνυποσχετικού με αντισυμβαλλόμενη οντότητα, με σκοπό την υπαγωγή των διαφορών που ανέκυψαν από συμβάσεις μίσθωσης τροχαίου υλικού και σιδηροδρομικών ακινήτων καθώς και από συμβάσεις συντηρήσεις σε Διαιτησία.

Άλλες Πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων», αλλά δεν περιλαμβάνουν τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν αυτές είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο, ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Εκτός από τις επακόλουθες επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην ενότητα «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη» της έκθεσής μας, επί των σχετικών γνωστοποιήσεων στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΔΠΧΑ), όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των Χρηματοοικονομικών 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 δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σε αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η γνώμη μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν καλύπτει την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου επ' αυτής. Η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν, με βάση τον έλεγχό μας επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι πληροφορίες που περιέχονται σε αυτήν είναι ουσιωδώς εσφαλμένες ή ασυνεπείς με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας. Με βάση αποκλειστικά αυτή την εργασία κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα΄, αβ΄ και β΄ του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

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

(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε. (πρώην ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη» της έκθεσης ελέγχου.

Αθήνα, 29 Οκτωβρίου 2026

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 186

Ιωάννης Κοττίνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 38411

Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά σε ευρώ	**Σημ.**	**31.12.2025**	**31.12.2024* Αναδιατυπωμένη**	**01.01.2024* Αναδιατυπωμένη**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	6	1.022.749	1.099.291	1.223.211
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	7	41.585	2.721.199	2.868.290
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	8	65.438	68.334	22.625
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων	9	176.102.191	167.414.425	153.199.145
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	10	800.210	926.016	1.041.975
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**178.032.174**	**172.229.264**	**158.355.247**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία				
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	13	73.495.034	73.762.675	64.554.101
Λοιπές Απαιτήσεις	11	2.317.221	716.130	682.539
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	12	80.366.306	81.135.967	71.740.698
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**156.178.561**	**155.614.772**	**136.977.339**
Σύνολο Ενεργητικού		**334.210.735**	**327.844.036**	**295.332.586**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	11	42.149.200	42.149.200	42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	14	113.089.784	191.889.937	167.358.443
Τακτικό Αποθεματικό	14	7.830.086	6.620.629	5.620.175
Κέρδη εις νέον		68.614.680	44.418.843	37.209.259
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**231.683.749**	**285.078.608**	**252.337.077**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	16	23.475	34.522	28.340
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15	7.414.091	6.637.105	5.590.470
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	40.852	44.871	12.028
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	90.856.684	31.223.735	32.571.617
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**98.335.102**	**37.940.233**	**38.202.455**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	18	276.527	212.432	98.099
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος		-	784.372	719.203
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	19	24.709	23.205	10.851
Λοιπές υποχρεώσεις	18	3.890.648	3.805.186	3.964.900
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**4.191.884**	**4.825.195**	**4.793.054**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**102.526.986**	**42.765.427**	**42.995.509**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**334.210.735**	**327.844.036**	**295.332.586**

**Συγκεκριμένα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου έχουν αναδιατυπωθεί (βλ. Σημ.2.3)*

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 με 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

ποσά σε ευρώ	***Σημ.***	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Κύκλος Εργασιών	20	20.039.857	21.888.680
Κόστος Πωληθέντων	21	(3.471.338)	(2.051.893)
Μικτά κέρδη		**16.568.519**	**19.836.786**
Λοιπά Έσοδα	23	13.611.270	2.301.791
Έξοδα Διοίκησης	21	(1.701.904)	(900.741)
Έξοδα Διάθεσης	21	(1.425.579)	(733.626)
Λοιπά Έξοδα	25	(145.241)	(486.595)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα και δικαιωμάτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων	9	1.451.436	4.661.422
Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**28.358.502**	**24.679.038**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	2.895.373	1.865.090
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	(11.415)	(7.311)
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων		**31.242.460**	**26.536.817**
Φόρος εισοδήματος	26	(1.199.918)	(2.347.684)
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους		**30.042.542**	**24.189.133**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα (καθαρά από φόρους)			
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) από πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού		4.327	(1.459)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης (μετά από φόρους)		**4.327**	**(1.459)**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Εισοδήματα χρήσης		**30.046.868**	**24.187.674**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 με 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά σε ευρώ	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Τακτικό Αποθεματικό**	**Λοιπά Αποθεματικά**	**Κέρδη /(Ζημίες) σε Νέο**	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο την 1/1/2024	**42.149.200**	**5.620.175**	**148.626.014**	**37.209.259**	**233.604.648**
Προσαρμογές			18.732.429		**18.732.429**
Αναπροσαρμοσμένο Υπόλοιπο την 1/1/2024*	**42.149.200**	**5.620.175**	**167.358.443**	**37.209.259**	**252.337.077**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	24.189.133	24.189.133
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	-	-	(1.459)	-	(1.459)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**(1.459)**	**24.189.133**	**24.187.674**
Διανεμηθέντα μερίσματα	**-**	**-**	**-**	(1.000.000)	(1.000.000)
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	-	-	9.553.858	-	9.553.858
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	-	1.000.454	14.979.095	(15.979.549)	-
Υπόλοιπο την 31/12/2024*	**42.149.200**	**6.620.629**	**191.889.937**	**44.418.843**	**285.078.608**
Υπόλοιπο την 1/1/2025	**42.149.200**	**6.620.629**	**191.889.937**	**44.418.843**	**285.078.609**
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης	-	-	-	30.042.542	30.042.542
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	-	-	4.327	-	4.327
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	**-**	**-**	**4.327**	**30.042.542**	**30.046.868**
Διανεμηθέντα μερίσματα	-	-	**-**	(1.000.000)	(1.000.000)
Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος	-	-	7.236.330	-	7.236.330
Μεταφορά από αποθεματικό τροχαίου υλικού	-	-	(102.859.681)	13.181.624	(89.678.057)
Μεταφορές μεταξύ κονδυλίων ιδίων κεφαλαίων	-	1.209.457	16.818.871	(18.028.328)	-
Υπόλοιπο την 31/12/2025	**42.149.200**	**7.830.086**	**113.089.784**	**68.614.680**	**231.683.749**

**Συγκεκριμένα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου έχουν αναδιατυπωθεί (βλ. Σημ.2.3)*

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 με 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε ευρώ	**Σημ.**	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		**31.242.460**	**26.536.817**
Αποσβέσεις ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	6	138.676	146.065
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	120.321	157.480
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	8	24.519	16.666
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	16	(5.500)	4.311
Αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα	9	(1.451.436)	(4.661.422)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24	(2.895.373)	(1.865.090)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	24	11.415	7.311
Ταμειακές ροές προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως		**27.185.081**	**20.342.138**
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων		350.475	(8.661.114)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων		(27.168.059)	(1.229.700)
Καταβεβλημένοι Φόροι Εισοδήματος		(1.317.874)	(1.369.779)
Καταβεβλημένες αποζημιώσεις προσωπικού		(45.000)	(29.256)
Σύνολο		**(995.377)**	**9.052.289**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Εκροές για την απόκτηση ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων		(76.684)	(32.533)
Εισπράξεις από πώληση παγίων		700	-
Τόκοι εισπραχθέντες		1.337.253	1.400.000
Σύνολο		**1.261.269**	**1.367.467**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μερίσματα που καταβλήθηκαν		(1.000.000)	(1.000.000)
Τόκοι καταβληθέντες		(8.106)	(5.024)
Πληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις		(27.447)	(19.464)
Σύνολο		**(1.035.553)**	**(1.024.488)**
Καθαρή μεταβολή στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(769.661)**	**9.395.268**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	12	81.135.967	71.740.697
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		**80.366.306**	**81.135.967**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 24 με 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Τα Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε.(όπως μετονομάστηκε η Εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) («Εταιρεία») ιδρύθηκε με τη σημερινή της μορφή το Δεκέμβριο 2001 και έχει έδρα το Δήμο Αθηναίων. Είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 50453/01/Β/01/720 και η διάρκειά της έχει ορισθεί αορίστου χρόνου.

Η Εταιρεία αρχικά δραστηριοποιείτο στην εκπόνηση μελετών για λογαριασμό του Οργανισμού Σιδηροδρόμων Ελλάδος (ΟΣΕ).

Την 25.07.2007 με βάση την υπ' αριθμ.23849/2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ) η Εταιρεία απορρόφησε τη θυγατρική εταιρεία του ΟΣΕ «ΕΜΠΟΡΕΥΜΑΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69-77 του Κ.Ν.2190/1920 και των διατάξεων των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993.

Με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης διευρύνθηκε ο σκοπός των Ελληνικών Σιδηροδρομικών Ακινήτων Α.Ε.(όπως μετονομάστηκε η Εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.) και η Εταιρεία δραστηριοποιείται πλέον και στην ίδρυση - λειτουργία εμπορευματικών κέντρων στην περιοχή του Θριασίου πεδίου Ασπροπύργου Αττικής και σε άλλες περιοχές της χώρας.

Με το ΦΕΚ Β759/03-04-2013 στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση Φ26/οικ.12874/1400, μεταβιβάζεται κατά πλήρη κυριότητα και χωρίς αντάλλαγμα από τον ΟΣΕ ΑΕ στο Ελληνικό Δημόσιο, το σύνολο των μετοχών της Εταιρείας (αξίας € 42.149.200), με ισόποση μείωση του χρέους του ΟΣΕ ΑΕ προς το Δημόσιο.

Με το άρθρο 113 του Ν. 4549/2018 ("Τροποποίηση Παραρτήματος του Ν. 4389/2016") προστέθηκε στο τέλος του Παραρτήματος ΣΤ' του Ν. 4389/2016 το εξής στοιχείο «9. Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε.(όπως μετονομάστηκε η Εταιρεία ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε.)» . Κατόπιν αυτού από 01/07/2018 η Εταιρεία περιλαμβάνεται στις «Λοιπές Θυγατρικές» της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας (ΕΕΣΥΠ).

Η Εταιρεία διέπεται πλέον από τον Ν. 4972/2022 (ΦΕΚ Α' 181/23.9.2022), ο οποίος αναφέρεται, μη περιοριστικά, στην εταιρική διακυβέρνηση των Ανωνύμων Εταιρειών του Δημοσίου και των λοιπών θυγατρικών της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας.

Σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

α) η διαχείριση και εκμετάλλευση σιδηροδρομικών ακινήτων και σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού,
β) η ίδρυση και λειτουργία εμπορευματικών κέντρων σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή της ανήκουν,
γ) η παραγωγή και πώληση ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές ενέργειας (Α.Π.Ε.) σε ακίνητα που διαχειρίζεται ή της ανήκουν,
δ) η διαχείριση και εκμετάλλευση αστικών ακινήτων, η αγορά ή η πώληση ακινήτων, η άσκηση κάθε είδους κτηματικών εργασιών και συναλλαγών, η ανάληψη και εκτέλεση οικοδομικών εργασιών εν γένει, εργασιών ανέγερσης, επισκευής, συντήρησης ή ανακαίνισης ακινήτων,
ε) η ανέγερση και εκμετάλλευση οικιστικών, ξενοδοχειακών, τουριστικών και κάθε είδους εμπορικών εν γένει εγκαταστάσεων,
στ) η οργάνωση, ανάπτυξη και εκμετάλλευση εμπορικών, βιομηχανικών ή αγροτικών ακινήτων ή εγκαταστάσεων,

ζ) η μελέτη και επίλυση νομικών, πολεοδομικών, τεχνικών ή άλλων ζητημάτων προς το σκοπό της αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης της κινητής και ακίνητης περιουσίας που της ανήκει ή που διαχειρίζεται,
η) η παροχή υπηρεσιών συμβούλου - εμπειρογνώμονος, καθώς και η εκπόνηση και η σύνταξη μελετών σκοπιμότητας, οικονομοτεχνικών μελετών, ερευνών αγοράς, μελετών βιωσιμότητας, καθώς και μελετών συναφών με την κατάρτιση επιχειρησιακού σχεδιασμού για ζητήματα που εμπίπτουν στο σκοπό της,
θ) η απόκτηση με αγοραπωλησία, απαλλοτρίωση ή ανταλλαγή ακινήτων,
ι) η τήρηση του μητρώου του συνόλου της ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται, καθώς και της ακίνητης περιουσίας στην οποία περιλαμβάνεται σιδηροδρομική υποδομή,
ια) η μέριμνα για την έκδοση από τις αρμόδιες υπηρεσίες των διοικητικών πράξεων που είναι αναγκαίες για την αξιοποίηση των ακινήτων που διαχειρίζεται,
ιβ) κάθε άλλη δραστηριότητα που προβλέπεται από το καταστατικό της

Με βάση το άρθρο 6 του Ν. 3891/2010 η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων του ΟΣΕ, καθώς και αυτών που μεταβιβάζονται με τον νόμο στο Ελληνικό Δημόσιο, , αποτελεί αρμοδιότητα και ευθύνη της Εταιρείας και η οποία ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διάθεσης για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της.Η εκτέλεση των κάθε είδους συμβάσεων μίσθωσης, παραχώρησης, χρησιδανείου ή άλλων εν γένει δικαιοπραξιών, που αφορούν τα ακίνητα που διαχειρίζεται η Εταιρεία και είχαν συναφθεί προς της έναρξης ισχύος του ν.3891/2010 από τον ΟΣΕ, την ΕΔΙΣΥ ή την ΕΡΓΟΣΕ με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, συνεχίζονται και ολοκληρώνονται από την Εταιρεία. Απαιτήσεις και κάθε άλλο δικαίωμα από τις ανωτέρω συμβάσεις που συνήφθησαν προ της έναρξης ισχύος του νόμου εκχωρούνται αυτοδικαίως στη Εταιρεία χωρίς άλλες διατυπώσεις.

Η Εταιρεία, στην χρήση 2011 ολοκλήρωσε την κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 100kw συνολικού κόστους € 299.685, ενώ στην χρήση 2012 ολοκληρώθηκε και η κατασκευή ενός φωτοβολταϊκού σταθμού ισχύος 998,07 kw συνολικού κόστους € 1.840.422. Το εν λόγω έργο έχει συνδεθεί στο δίκτυο από τον Ιούνιο 2012. Επιπροσθέτως στην χρήση 2011 η Εταιρεία ίδρυσε τρεις θυγατρικές ανώνυμες εταιρείες με σκοπό την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών σταθμών παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας, οι οποίες λόγω της αλλαγής στην αγορά των φωτοβολταϊκών, δεν πραγματοποίησαν καμία επένδυση και απορροφήθηκαν από την μητρική εταιρεία, σύμφωνα με Σχέδιο Σύμβασης Συγχωνεύσεως το οποίο εγκρίθηκε από τα Διοικητικά Συμβούλια των Εταιρειών κατά την 18 Ιουνίου 2021.

Σχετικά με την ανάληψη της διαχείρισης του Σιδηροδρομικού Τροχαίου Υλικού, επισημαίνονται τα παρακάτω: Με τον Ν. 4313/2014 (ΦΕΚ 261Α/17-12-2014) τροποποιήθηκε ο Νόμος 3891/2010, που διέπει την Εταιρεία και προστέθηκαν στις αρμοδιότητες της Εταιρείας η αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση του σιδηροδρομικού τροχαίου, που είτε ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, είτε στην EUROFIMA και μισθώνεται από το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατά τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, η Εταιρεία χρησιμοποιεί τα έσοδα από την εμπορική εκμετάλλευσή του για τη συντήρηση και βελτίωση της ποιότητας του στόλου τροχαίου υλικού, σύμφωνα με το εγκεκριμένο πρόγραμμα διαχείρισης της παρ. 5 του Ν. 3891/2010 και την κάλυψη των κάθε είδους δαπανών και εξόδων διαχείρισης.

Από 1.4.2014 και μέχρι τη θέση σε ισχύ της Σύμβασης Μίσθωσης Τροχαίου Υλικού μεταξύ Εταιρείας και HELLENIC TRAIN Α.Ε. που έχει υπογραφεί, η Εταιρεία εισπράττει για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου, το μίσθωμα για τη χρήση του τροχαίου υλικού, που προβλέπεται στη σύμβαση μίσθωσης τροχαίου υλικού μεταξύ ΟΣΕ και HELLENIC TRAIN Α.Ε., στην οποία έχει υπεισέλθει το Ελληνικό Δημόσιο δυνάμει της διάταξης της παρ. 3 του άρθρου 8 του Ν. 3891/2010.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τα έσοδα από την εμπορική εκμετάλλευση του τροχαίου υλικού για τη συντήρηση και τη βελτίωση της ποιότητας του στόλου τροχαίου υλικού, σύμφωνα με το πρόγραμμα διαχείρισης στόλου, που οφείλει να εκπονεί κάθε έτος και το οποίο εγκρίνεται από τον Υπουργό Μεταφορών και Δικτύων καθώς και την κάλυψη κάθε είδους δαπανών και εξόδων διαχείρισης. Η Εταιρεία έχει καταγράψει τις μονάδες τροχαίου υλικού που χρήζουν ανάταξης, ανακατασκευής ή μετασκευής και θα προχωρήσει τις απαραίτητες ενέργειες, ώστε να καταστούν αυτές λειτουργικές.

Μετά την ολοκλήρωση της αποκρατικοποίησης της HELLENIC TRAIN, τίθεται σε ισχύ η σύμβαση της Εταιρείας με τη HELLENIC TRAIN και τα μισθώματα αυτής αποτελούν έσοδο της ΓΑΙΑΟΣΕ. Η διάρκεια της σύμβασης αυτής είναι πέντε (5) έτη και παρατάθηκε για άλλα πέντε (5) έτη σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 346/Α2/23.3.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Παράλληλα, η Εταιρεία μισθώνει τροχαίο υλικό σε νέες εταιρείες που έχουν λάβει τις απαραίτητες άδειες από την Ρυθμιστική Αρχή Σιδηροδρόμων (ΡΑΣ) και θέλουν να δραστηριοποιηθούν στο Ελληνικό σιδηροδρομικό δίκτυο μεταφορών.

Στις δράσεις που έχει προγραμματίσει η Εταιρεία για την καλύτερη διαχείριση του τροχαίου υλικού περιλαμβάνονται η λειτουργική αποκατάσταση του συστήματος ETCS, η εκτεταμένη συντήρηση και ανάταξη των μονάδων τροχαίου υλικού, η εξεύρεση και ανάπτυξη χώρων σταβλισμού του τροχαίου υλικού, και η εκποίηση χαρακτηρισμένων ως άχρηστων μονάδων τροχαίου υλικού.

Με τον ν.5167/2024 προβλέφθηκε η μεταβίβαση της δραστηριότητας του Τροχαίου Υλικού στον νέο φορέα Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε., διάδοχο σχήμα του ΟΣΕ Α.Ε, η οποία θα αποκτήσει νομική μορφή με τη συντέλεση της συγχώνευσης της εταιρείας ΕΡΓΟΣΕ Α.Ε. από την ΟΣΕ Α.Ε.. Με βάση τις διατάξεις του νόμου, προβλέφθηκε η μεταβίβαση του αποθεματικού που είχε σχηματιστεί για τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, αναιρουμένης της διαχειριστικής αμοιβής 10% που διατηρεί η Εταιρεία, καθώς και οι σχετικές υποχρεώσεις και συμβατικές σχέσεις.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (ΔΣ) είναι σύμφωνη με τα προβλεπόμενα από το Καταστατικό περί εκτελεστικών και μη εκτελεστικών μελών.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (ΔΣ) για το χρονικό διάστημα 01/01/2025 έως 07/09/2025 είναι η ακόλουθη:

Μέλος Δ.Σ.	**Ιδιότητα**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Βασίλειος Αλεβιζάκος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μάρθα Καββαθά	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Χονδρογιάννης	Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση της 8ης Σεπτεμβρίου 2025, κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 6ης Απριλίου 2026 και κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 11ης Μαΐου 2026 αποφασίστηκαν:

-η αντικατάσταση την 8η Σεπτεμβρίου 2025 του μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Βασιλείου Αλεβιζάκου

-η εκλογή του μη εκτελεστικού μέλους κ. Κωνσταντίνου Μάγκουρα την 8η Σεπτεμβρίου 2025, με θητεία έως τις 18.04.2029.

-η επανεκλογή την 11η Μαΐου 2026 του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου Μάρθας Καββαθά του Τρύφωνα, έως τις 09.12.2026.
-η εκλογή την 11η Μαΐου 2026 ως νέου Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου - σε αντικατάσταση λόγω λήξης της θητείας του Αθανασίου Χονδρογιάννη- του Ηλία Μπρατόπουλου του Δημητρίου, με τριετή θητεία, ήτοι έως τις 11.05.2029.

Κατά συνέπεια η παρούσα σύσταση του Συμβουλίου διαμορφώνεται ως εξής:

Μέλος Δ.Σ.	**Ιδιότητα**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	Πρόεδρος (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Παναγιώτης Μπαλωμένος	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Μάγκουρας	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ζέρβας	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μάρθα Καββαθά	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ηλίας Μπρατόπουλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος

2. Σύνοψη ουσιωδών λογιστικών αρχών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

(α) Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν συνταχτεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31.12.2025 εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις περιόδους μετά την 1η Ιανουαρίου 2025 και περιγράφονται στην παράγραφο 2.2. Βάση σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι το ιστορικό κόστος εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα όπου έχει επιλεγεί η μέθοδος της εύλογης αξίας σύμφωνα με τα σχετικά Πρότυπα.. Δεν υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που σχετίζονται με περισσότερα από ένα κονδύλια του Ισολογισμού. Οι λογιστικές πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια από περίοδο σε περίοδο ώστε να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Η Εταιρεία παρουσίασε καθαρά κέρδη χρήσεως € 30.042.542 και τα κέρδη εις νέον ανέρχονται στο ποσό των € 68.614.680 . Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας ανέρχεται σε € 4.191.884 , έναντι βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων ποσού ΕΥΡΩ 156.178.561 και συνεπώς οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά ΕΥΡΩ 151.986.677. Η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω γεγονότα, έχει συντάξει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

(β) Έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων: Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, στις 02/09/2026, για υποβολή προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

(γ) Χρήση Εκτιμήσεων: Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η διοίκηση προβαίνει στην διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων, που επηρεάζουν τα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Επίσης, δεν αναμένονται ουσιώδεις μεταβολές στους επόμενους 12 μήνες από την μεταβολή εκτιμήσεων και υποθέσεων.

(δ) Λειτουργικό νόμισμα και παρουσίαση: Τα ποσά που αναφέρονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι σε Ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα. Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις δεκαδικών ψηφίων.

2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 01.01.2025 ή μεταγενέστερα.

- **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος»: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2025)**

Τον Αύγουστο του 2023, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος» με τις οποίες απαιτείται από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν πιο χρήσιμες πληροφορίες στις Οικονομικές τους Καταστάσεις όταν ένα νόμισμα δεν μπορεί να ανταλλαχθεί σε ένα άλλο νόμισμα. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν την εισαγωγή του ορισμού της ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος, καθώς και τη διαδικασία με την οποία η οικονομική οντότητα θα πρέπει να αξιολογεί αυτήν την ανταλλαξιμότητα. Επιπρόσθετα, οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση αναφορικά με το πώς πρέπει η οικονομική οντότητα να υπολογίζει την συναλλαγματική ισοτιμία (spot rate) στις περιπτώσεις όπου το νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σε περιπτώσεις όπου μια οικονομική οντότητα έχει υπολογίσει μια συναλλαγματική ισοτιμία λόγω έλλειψης ανταλλαξιμότητας. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2025. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις.

2.2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ ή δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τα ακόλουθα νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποιήσεις Προτύπων έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), αλλά είτε δεν έχουν ακόμη τεθεί σε ισχύ είτε δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2026)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού» και εισάγουν ως επιλογή λογιστικής πολιτικής την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που διακανονίζονται με τη χρήση ηλεκτρονικού συστήματος πληρωμών πριν από την ημερομηνία διακανονισμού. Επιπλέον διευκρινίσεις περιλαμβάνουν την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που συνδέονται με ESG χαρακτηριστικά μέσω πρόσθετων οδηγιών σχετικά με την αξιολόγηση των ενδεχόμενων χαρακτηριστικών. Επιπλέον διευκρινίσεις παρέχονται σχετικά με τα δάνεια χωρίς αναγωγή και τα συμβατικά συνδεδεμένα μέσα. Οι τροποποιήσεις απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις για επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία με κέρδη ή ζημίες που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα (FVOCI). Η Τροποποίηση αυτή έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 - «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2026)**

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις παραγόμενης από φυσικές πηγές ηλεκτρικής ενέργειας. Σκοπός των τροποποιήσεων αυτών είναι να αποτυπωθούν καλύτερα οι επιπτώσεις των φυσικών και εικονικών συμβάσεων ηλεκτρικής ενέργειας στις οικονομικές καταστάσεις,

Πιο συγκεκριμένα οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν:

- διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης»
- επιτρέπεται η λογιστική αντιστάθμισης όταν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης
- προσθήκη νέων απαιτήσεων γνωστοποίησης για να μπορέσουν οι επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στη χρηματοοικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές της εταιρείας.

Οι Τροποποιήσεις θα πρέπει να εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Οι Τροποποιήσεις αυτές έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις ΔΠΧΑ Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Στις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΛΠ και ΔΠΧΑ - Τόμος 11» που εξέδωσε στις 18 Ιουλίου 2024 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσιεύθηκαν τροποποιήσεις που περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλοποιήσεις, διορθώσεις και αλλαγές στα παρακάτω Πρότυπα:

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς- Λογιστική αντιστάθμισης κατά την πρώτη εφαρμογή
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις:
  - Κέρδος ή ζημιά κατά την αποαναγώριση
  - Γνωστοποιήσεις διαφορών μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής
  - Γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου
- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα,
  - Αποαναγνώριση υποχρεώσεων μίσθωσης
  - Τιμή συναλλαγής
- ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις – Προσδιορισμός ενός «εκ των πραγμάτων εντολοδόχου"
- ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών-Μέθοδος Κόστους

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν:

- τη διαφορά μεταξύ του ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες σχετικά με την αρχική επιμέτρηση των εμπορικών απαιτήσεων
- το ζήτημα σχετικά με το πώς ένας μισθωτής λογιστικοποιεί την αποαναγνώριση μιας υποχρέωσης μίσθωσης σχετικά με το ΔΠΧΑ 9.

Η τροποποίηση σχετικά με την διαγραφή υποχρεώσεων μίσθωσης ισχύει μόνο για υποχρεώσεις μισθώσεων που έχουν διαγραφεί κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία εφαρμόζεται για πρώτη φορά η τροποποίηση.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027)**

Τον Απρίλιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Πρωταρχικός σκοπός του Προτύπου είναι να παράσχει στους επενδυτές μια βελτιωμένη

βάση ανάλυσης και σύγκρισης της χρηματοοικονομικής απόδοσης των επιχειρήσεων και να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης γνωστοποίησης σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων δεικτών απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη Διοίκηση της επιχείρησης (Management Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουάριου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Τροποποιήσεις ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες: Μετάφραση σε Υπερπληθωριστικό Νόμισμα Παρουσίασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες χρήσεις που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027**

Τον Νοέμβριο 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες: Μετάφραση σε Υπερπληθωριστικό Νόμισμα Παρουσίασης ». Οι τροποποιήσεις αυτές αποσκοπούν στη διευκρίνιση του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να μεταφράζουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις από λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε υπερπληθωριστικό νόμισμα παρουσίασης .

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις τελικές τροποποιήσεις, όταν μία εταιρεία καταρτίζει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε υπερπληθωριστικό νόμισμα , αλλά έχει μη υπερπληθωριστικό λειτουργικό νόμισμα , τότε μεταφράζει όλα τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) χρησιμοποιώντας την ισοτιμία κλεισίματος κατά την τελευταία ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, παρέχονται διευκρινίσεις για περιπτώσεις που τόσο το λειτουργικό νόμισμα, όσο και το νόμισμα παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι υπερπληθωριστικά και έχει αλλοδαπή δραστηριότητα με μη υπερπληθωριστικό λειτουργικό νόμισμα . Επίσης, εισάγονται πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- ΔΠΧΑ 19 "Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις " (σε ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027)

Τον Μάιο του 2024, το Διεθνές Συμβούλιο Λογιστικών Προτύπων (IASB) προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19, το οποίο επιτρέπει στις θυγατρικές μιας μητρικής εταιρείας που εκδίδει ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για δημόσια χρήση με βάση τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ, να εφαρμόζουν τα λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Οι θυγατρικές που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 θα εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα ΔΠΧΑ αλλά δεν θα χρειάζεται να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά λογιστικά πρότυπα εκτός αν ορίζεται διαφορετικά.

Το Πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 01 Ιανουάριου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το Πρότυπο αυτό δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3 Μεταβολή λογιστικών πολιτικών, λογιστικών εκτιμήσεων και διόρθωση σφαλμάτων προηγούμενων περιόδων

Οι λογιστικές πολιτικές εφαρμόζονται με συνέπεια από περίοδο σε περίοδο ώστε να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των χρηματοοικονομικών πληροφοριών. Σε περίπτωση μεταβολής των λογιστικών πολιτικών ή εντοπισμού λαθών καταχωρούνται με αναδρομική επαναδιατύπωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων όλων των περιόδων που δημοσιοποιούνται μαζί με τις καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου, ώστε τα παρουσιαζόμενα κονδύλια να είναι συγκρίσιμα. Οι μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο που προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, δεν υπήρχαν μεταβολές λογιστικών πολιτικών και λογιστικών εκτιμήσεων.

Κατά τη διάρκεια του 2025, η Εταιρεία προχώρησε βάσει του ΔΛΠ 12.15β σε αποαναγνώριση της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης που είχε συσταθεί κατά την αρχική αναγνώριση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων. Ως εκ τούτου, αντιλογίστηκε η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση και το αντίστοιχο αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος. Η διόρθωση έγινε με την αναδρομική αναδιατύπωση των επηρεαζόμενων κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων των προηγούμενων χρήσεων. Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν συνοπτικά τις επιπτώσεις στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Αναδιατυπωμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31/12/2024

	31.12.2024 Δημοσιευμένη	Προσαρμογή	31.12.2024 Αναδιατυπωμένη
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	1.099.291		1.099.291
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	2.721.199		2.721.199
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	68.334		68.334
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων	167.414.425		167.414.425
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	926.016		926.016
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**172.229.264**		**172.229.264**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	73.762.675		73.762.675
Λοιπές Απαιτήσεις	716.130		716.130
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	81.135.967		81.135.967
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**155.614.772**		**155.614.772**
Σύνολο Ενεργητικού	**327.844.036**		**327.844.036**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	42.149.200		42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	171.055.659	20.834.278	191.889.937
Τακτικό Αποθεματικό	6.620.629		6.620.629
Κέρδη εις νέον	44.418.843		44.418.843
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**264.244.331**	**20.834.278**	**285.078.609**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	34.522		34.522
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	27.471.383	-20.834.278	6.637.105
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	44.871		44.871
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.223.735		31.223.735
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**58.774.511**	**-20.834.278**	**37.940.233**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	212.432		212.432
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος	784.372		784.372
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	23.205		23.205
Λοιπές υποχρεώσεις	3.805.186		3.805.186
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**4.825.195**		**4.825.195**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**63.599.705**	**-20.834.278**	**42.765.427**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**327.844.036**		**327.844.036**

Αναδιατυπωμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 01/01/2024

	01.01.2024 Δημοσιευμένη	Προσαρμογή	01.01.2024 Αναδιατυπωμένη
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια	1.223.211		1.223.211
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	2.868.290		2.868.290
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	22.625		22.625
Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων	153.199.145		153.199.145
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	1.041.975		1.041.975
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**158.355.247**		**158.355.247**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			-
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	64.554.101		64.554.101
Λοιπές Απαιτήσεις	682.539		682.539
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	71.740.698		71.740.698
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	**136.977.339**		**136.977.339**
Σύνολο Ενεργητικού	**295.332.586**		**295.332.586**
			-
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			-
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			-
Μετοχικό Κεφάλαιο	42.149.200		42.149.200
Λοιπά Αποθεματικά	148.626.014	18.732.429	167.358.443
Τακτικό Αποθεματικό	5.620.175		5.620.175
Κέρδη εις νέον	37.209.259		37.209.259
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**233.604.648**	**18.732.429**	**252.337.077**
			-
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			-
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			-
Υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	28.340		28.340
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24.322.899	- 18.732.429	5.590.470
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	12.028		12.028
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	32.571.617		32.571.617
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**56.934.884**	**- 18.732.429**	**38.202.455**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			-
Προμηθευτές	98.099		98.099
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος	719.203		719.203
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	10.851		10.851
Λοιπές υποχρεώσεις	3.964.900		3.964.900
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	**4.793.054**		**4.793.054**
Σύνολο Υποχρεώσεων	**61.727.938**	**-18.732.429**	**42.995.509**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	**295.332.586**		**295.332.586**

3. Ουσιώδεις Λογιστικές Αρχές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάσσονται με βάση τις λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία, οι οποίες παρατίθενται κάτωθι.

3.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εκτός αυτών που συμπεριλαμβάνονται στο λογαριασμό «επενδύσεις σε ακίνητα», παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριφθείσες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού, εκτός των γηπέδων και οικοπέδων που δεν αποσβένονται, υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του. Ένα στοιχείο των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων αποαναγνωρίζεται με την πώληση του ή όταν δεν αναμένεται ότι θα εισρεύσουν οικονομικά οφέλη από την χρήση ή την πώλησή του. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την αποαναγνώριση ενός ενσώματου παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
Τα πάγια υπό κατασκευή απεικονίζονται στο κόστος τους, μείον τυχόν σωρευμένες απομειώσεις. Τα πάγια υπό κατασκευή δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

Η εκτιμώμενη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής, κατά κατηγορία παγίων, έχει ως εξής:

Κτιριακές εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	στα έτη σύμβασης ενοικίου
Φ/Β σταθμοί	20 έτη
Λοιπές εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	5 - 10 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3 - 5 έτη
Μεταφορικά μέσα	5 - 7 έτη

3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης καθώς και, αν είναι εφαρμόσιμο, του κόστους δανεισμού. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Κάθε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από τη μεταβολή της εύλογης αξίας από μεταγενέστερη επιμέτρηση σε κάθε περίοδο αναφοράς αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συγκεκριμένης περιόδου αναφοράς.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται περιοδικά από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.
Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.
Οι αναταξινομήσεις από και προς τις επενδύσεις σε ακίνητα αντιμετωπίζονται ως εξής:

1. Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.
2. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί από ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια ή προκαταβολές μισθωμάτων σε επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται απευθείας στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Σε περίπτωση εκποίησης κάποιου περιουσιακού στοιχείου που περιλαμβάνεται στα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας, η τρέχουσα αξία του αναπροσαρμόζεται, κατά την εκποίηση, στην τιμή πώλησης και η διαφορά λογιστικοποιείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

<u>Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα χρήσης και διαχείρισης επί ακινήτων που μεταβιβάζονται άνευ ανταλλάγματος στην ΓΑΙΑΟΣΕ</u>

Η Εταιρεία (μεταβιβασθείσα στο Υπερταμείο με 01.07.2018), ανέλαβε με το ν. 3891/2010 ως αρμοδιότητα και ευθύνη την αποκλειστική διαχείριση, αξιοποίηση και εμπορική εκμετάλλευση όλων των ακινήτων του ΟΣΕ, καθώς και αυτών που μεταβιβάζονται διά του προαναφερθέντος νόμου στο Δημόσιο. Η Εταιρεία δικαιούται να ενεργεί κάθε πράξη διαχείρισης και διαθέσεως για δικό της λογαριασμό και στο όνομά της. Η ακίνητη περιουσία του Ο.Σ.Ε. περιλαμβάνει ακίνητα απαραίτητα για τη σιδηροδρομική λειτουργία (κτιριακές υποδομές, σιδηροδρομική επιδομή, κ.α.), καθώς και αυτοτελή ή τμηματικά ακίνητα (γη ή κτιριακό απόθεμα) που δύνανται να τεθούν προς εκμετάλλευση και αξιοποίηση.

Σύμφωνα με το αρ. 6 παρ. 5 περ. β του ν. 3891/2010, στην έννοια της ανωτέρω αρμοδιότητας της Εταιρείας δεν περιλαμβάνονται οι διαχειριστικές δραστηριότητες που σχετίζονται με τη λειτουργία της σιδηροδρομικής υποδομής, οι οποίες κατά την κείμενη νομοθεσία ανήκουν στον Διαχειριστή Υποδομής (ΟΣΕ Α.Ε.) και παραμένουν στην αποκλειστική αρμοδιότητά του. Όσον αφορά τα ακίνητα που εξυπηρετούν τη σιδηροδρομική λειτουργία, στη σημερινή χρονική συγκυρία, ο μόνος διαχωρισμός που έχει γίνει, είναι αυτός του ενεργού σιδηροδρομικού δικτύου, του δικτύου σε αναστολή λειτουργίας και του κατηργημένου δικτύου. Η αξιοποίηση και εν γένει εμπορική εκμετάλλευση των ακινήτων, που έχουν προσδιορισθεί, κατά την παράγραφο 3 του αρ. 6 του ν. 3891/2010, ότι εξυπηρετούν λειτουργικά την Εθνική Σιδηροδρομική Υποδομή, εφόσον αυτή είναι δυνατή, ανήκει αποκλειστικά στη ΓΑΙΑΟΣΕ. Πλην όμως την περίπτωση αυτή, η Εταιρεία λαμβάνει

προηγουμένως τη σύμφωνη γνώμη του Διαχειριστή Υποδομής (ΟΣΕ) ως προς τις τεχνικές προδιαγραφές και τη λειτουργία των σχεδιαζόμενων κατασκευών, προκειμένου να μην τίθεται σε κίνδυνο ή να μην παρεμποδίζεται η δραστηριότητα του Διαχειριστή Υποδομής.

Ως εκ τούτου καθίσταται σαφές ότι η υποχρέωση παροχής της σύμφωνης γνώμης από τον ΟΣΕ μπορεί να θέσει περιορισμούς στην ελεύθερη εμπορική εκμετάλλευση των ακινήτων της σιδηροδρομικής υποδομής από τη Εταιρεία.

Στα πλαίσια αυτά, επί του χαρτοφυλακίου ακινήτων που διαχειρίζεται και εκμεταλλεύεται η Εταιρεία υπάρχουν αβεβαιότητες επί των ιδιοτήτων τους, όπως η δυνητική ύπαρξη κωλυμάτων (νομικών, πολεοδομικών κτλ) επί μέρους αυτών, αλλά και σχετικές με τη δυνατότητα ακώλυτης εκμετάλλευσης από την εταιρεία των επί μέρους δικαιωμάτων αυτών (π.χ. αν για κάποια προκύψει θέμα μελλοντικής συγκοινωνιακής ενεργοποίησης) που επηρεάζουν την δυνατότητα επιμέτρησης με αξιοπιστία των πόρων αυτών. Στα πλαίσια αυτά κρίθηκε ότι τα δικαιώματα αυτά δεν πληρούν ακόμη τα κριτήρια αναγνώρισης των ΔΠΧΑ και η εταιρεία δεν τα έχει αναγνωρίσει στα περιουσιακά της στοιχεία. Η Εταιρεία έχει εκκινήσει διαδικασία με την οποία σταδιακά άρονται οι τυχόν αβεβαιότητες ή/και κωλύματα, και κατά την διάρκεια της προόδου της διαδικασίας αυτής, θα προχωρά σταδιακά στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών αυτών στοιχείων.

Στα ακίνητα αυτά (οικοπεδικές εκτάσεις και ακίνητα σιδηροδρομικών σταθμών) η Εταιρεία δεν έχει πλήρη κυριότητα αλλά δικαίωμα χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης. Για την αναγνώριση της αξίας τους, η Εταιρεία προχωρά σε προσαρμογή, αναγνωρίζοντάς τα σε ποσοστό έως 80% της εύλογης αξίας πλήρους κυριότητας λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν έχει δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα χρήσης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

Όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων που μεταβιβάζονται βάσει του νόμου, η διαδικασία αρχικής αναγνώρισης και λογιστικοποίησης γίνεται με την πολιτική που ακολουθείται για όλες τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που διενεργούνται άνευ ανταλλάγματος από τον απώτερο μέτοχο (Ελληνικό Δημόσιο).

Στην περίπτωση της μεταβίβασης της κυριότητας επί επενδυτικών ακινήτων από το Ελληνικό Δημόσιο προς την Εταιρεία άνευ ανταλλάγματος, η καταχώρηση (είτε με νόμο, είτε με την πρόοδο της διαδικασίας σταδιακής ταυτοποίησης των τίτλων των ακινήτων, την κατανόηση και καταγραφή των στοιχείων και ιδιοτήτων τους και την αποτίμηση και καταχώρηση/ λογιστικοποίηση τους) πραγματοποιείται στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια σε ειδικό αποθεματικό («Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος»), καθώς αφορά συναλλαγή με τον απώτερο μέτοχο. Σε περίπτωση αποαναγνώρισης του περιουσιακού στοιχείου το σύνολο του δημιουργηθέντος αποθεματικού για το ακίνητο αυτό θα μεταφέρεται στο υπόλοιπο των κερδών/ζημιών εις νέο.

3.3 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

(α) Άδειες λειτουργίας

Οι άδειες λειτουργίας αποτιμώνται στο κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας της άδειας με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

(β) Λογισμικά προγράμματα

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3-5 έτη.

(γ) Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν κεφαλαιοποίηση εξόδων για συντήρηση και αναβάθμιση τροχαίου υλικού και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών.

3.4 Μισθώσεις

Ο καθορισμός του κατά πόσο μία συναλλαγή εμπεριέχει μίσθωση ή όχι βασίζεται στην ουσία της συναλλαγής κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής σύμβασης. Μια σύμβαση αποτελεί, ή εμπεριέχει, μίσθωση εάν η σύμβαση μεταβιβάζει το δικαίωμα ελέγχου της χρήσης ενός αναγνωριζόμενου περιουσιακού στοιχείου για συγκεκριμένη χρονική περίοδο έναντι ανταλλάγματος.

Η Εταιρεία ως μισθωτής

Η Εταιρεία εφαρμόζει ενιαία μέθοδο αναγνώρισης και επιμέτρησης των μισθώσεων περιουσιακών στοιχείων από τρίτους με εξαίρεση τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και τις μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από μισθώσεις για τις μελλοντικές πληρωμές μισθωμάτων και δικαιώματα χρήσης παγίων που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης επί των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν σε τρίτους.

i) Δικαιώματα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη σωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης παγίων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων.

Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία είναι σχετικά βέβαιη ότι το μισθωμένο πάγιο θα περιέλθει στην κατοχή της στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης παγίων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Εάν η κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου μεταβιβάζεται στην Εταιρεία στο τέλος της μισθωτικής περιόδου ή εάν το κόστος του αντανακλά την άσκηση δικαιώματος αγοράς, οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση αρχίζει από την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζονται χωριστά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση οικονομικής θέσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους (Σημείωση 3.6).

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν

αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

ii) Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Για να υπολογίσουν την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εφόσον το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται.

Κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, οι καταβολές μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης συμπεριλαμβάνουν τις παρακάτω πληρωμές για το δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, εφόσον δεν έχουν καταβληθεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από μίσθωση και αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Η Εταιρεία επαναμετρά την υποχρέωση από τη μίσθωση (και κάνει τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά δικαιώματα χρήσης παγίων) εάν:

- επέλθει αλλαγή στη διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στο δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση, στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επαναμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Οι επαναμετρήσεις αυτές καταχωρούνται σε μια γραμμή στη σημείωση των δικαιωμάτων χρήσης παγίων ως μετατροπές/ επαναμετρήσεις. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις παρουσιάζονται χωριστά στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση οικονομικής θέσης. Το χρηματοοικονομικό κόστος μίας υποχρέωσης μίσθωσης κατανέμεται κατά τη διάρκεια της μισθωτικής περιόδου με τέτοιον τρόπο, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης.

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η Εταιρεία αναγνωρίζει στα κέρδη ή στις ζημιές (με εξαίρεση την περίπτωση που οι δαπάνες περιλαμβάνονται στην λογιστική αξία ενός άλλου στοιχείου του ενεργητικού για το οποίο εφαρμόζονται άλλα σχετικά Πρότυπα) και τα δύο παρακάτω στοιχεία:
(α) το χρηματοοικονομικό κόστος επί της υποχρέωσης μίσθωσης, και (β) τις μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων που δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης μίσθωσης κατά την περίοδο που λαμβάνει χώρα το γεγονός που ενεργοποιεί τις εν λόγω καταβολές.

iii) Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5.000). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

(i) Λειτουργική μίσθωση

Μισθώσεις όπου η Εταιρεία δεν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες της ιδιοκτησίας, χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία εκμισθώνονται στα πλαίσια λειτουργικών μισθώσεων, παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τη φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα έσοδα που πραγματοποιούνται από λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών που έχουν ληφθεί, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη που επιβαρύνουν τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα της μίσθωσης.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται (π.χ. οικόπεδα), και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση, επανεκτιμώνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.

3.6 Χρηματοοικονομικά μέσα

3.6.1 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, εκτός αν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης είναι σημαντικό, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα κατατάσσονται αρχικά και μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας έχει ως εξής:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος: Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος επιμετρώνται μεταγενέστερα της αναγνώρισης τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και υπόκεινται σε απομείωση. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν κατά την αποαναγνώριση, τροποποίηση η απομείωση των περιουσιακών στοιχείων αυτών καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αποαναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποαναγνωρίζεται όταν:
Τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου εκπνέουν όταν μεταβιβαστούν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή έχει αναληφθεί η συμβατική δέσμευση να καταβληθούν οι ταμειακές ροές σε έναν ή περισσότερους παραλήπτες, χωρίς σημαντική καθυστέρηση και είτε (α) έχουν μεταβιβαστεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου ή (β) δεν έχουν μεταβιβαστεί ούτε διατηρηθεί ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και ωφέλειες του περιουσιακού στοιχείου αλλά έχει μεταβιβαστεί ο έλεγχος του στοιχείου αυτού.

Απομείωση

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από την Εταιρεία να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλους τους χρεωστικούς τίτλους που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία αναμένει ότι θα εισπράξει, οι οποίες προεξοφλούνται με βάση το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Απομείωση Συμβατικών περιουσιακών στοιχείων, εμπορικών απαιτήσεων και απαιτήσεων από μισθώματα

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις εμπορικές απαιτήσεις, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και τις απαιτήσεις από μισθώματα.
Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις αυτές, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία της Εταιρείας για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Απομείωση Λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρούμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση, η οποία γίνεται σε δύο φάσεις. Εάν, κατά την ημερομηνία αναφοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες δωδεκαμήνου. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής του.

3.6.2 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Ταξινόμηση

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ταξινομούνται στις κατηγορίες: δάνεια και υποχρεώσεις. Η Διοίκηση καθορίζει την κατηγορία στην οποία θα ταξινομήσει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατά την αρχική αναγνώριση τους βάσει του σκοπού απόκτησης τους.

Δάνεια και υποχρεώσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός από εκείνες με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Οι τελευταίες συμπεριλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα δάνεια και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, καθαρά από άμεσα έξοδα (τραπεζικά έξοδα και προμήθειες), και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τυχόν ποσά υπό ή υπέρ το άρτιο κατά την απόκτηση καθώς και τυχόν κόστη ή δαπάνες που αποτελούν τμήμα του πραγματικού επιτοκίου. Η απόσβεση αυτή περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα των αποτελεσμάτων χρήσης.

Αποαναγνώριση

Μία χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η σχετική υποχρέωση απαλλάσσεται, ακυρώνεται ή έχει λήξει. Στην περίπτωση που μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από άλλο του ιδίου δανειστή με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή όπου οι όροι μιας υπάρχουσας υποχρέωσης έχουν ουσιαστικά τροποποιηθεί, η ανταλλαγή αυτή ή η τροποποίηση θεωρείται ως παύση αναγνώρισης της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μιας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες τρέχουσες αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.6.3 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα.

3.7 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μέχρι τρείς μήνες. Στην κατάσταση ταμειακών ροών, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμριλαμβάνουν τα στοιχεία που αναφέρονται ανωτέρω.

3.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει την αξία των ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης. Το Οφειλόμενο Κεφάλαιο παρουσιάζεται αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια.

3.9 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που αφορούν στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση, αντίστοιχα.

Τρέχων φόρος εισοδήματος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει των φορολογικών νόμων που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων. Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται στις φορολογικές δηλώσεις, όταν η ισχύουσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνείες και δημιουργεί προβλέψεις, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με τη χρήση της μεθόδου της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές εκτός από:

- Όταν η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση προκύπτει από την αρχική αναγνώριση υπεραξίας ή ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης από συναλλαγή που δεν αφορά συνένωση επιχειρήσεων και κατά το χρόνο της συναλλαγής δεν επηρεάζεται το λογιστικό ή φορολογικό αποτέλεσμα.
- Σε σχέση με τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, υποκαταστήματα, συγγενείς και με συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναγνωρίζονται μόνο αν η μητρική εταιρεία, ο επενδυτής ή ο κοινοπρακτών είναι σε θέση να ελέγξουν το χρονικό σημείο της αναστροφής της προσωρινής διαφοράς και αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά δεν θα αναστραφεί στο μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές, τις μεταφερόμενες αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές και τους μεταφερόμενους αχρησιμοποίητους πιστωτικούς φόρους. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο κατά την έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξει μελλοντικό διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, εκτός από:
- Όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση προκύπτει από την αρχική αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης από συναλλαγή που δεν αφορά συνένωση επιχειρήσεων και κατά το χρόνο της συναλλαγής δεν επηρεάζεται το λογιστικό ή φορολογικό αποτέλεσμα.
- Σε σχέση με τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, υποκαταστήματα, συγγενείς και με συμμετοχές σε κοινοπραξίες, αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο κατά την έκταση που αναμένεται ότι οι προσωρινές διαφορές θα αναστραφούν στο μέλλον και θα υπάρξει φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η προσωρινή διαφορά μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

Το υπόλοιπο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε περίοδο αναφοράς και μειώνεται κατά την έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξουν στο μέλλον επαρκή φορολογικά κέρδη που θα επιτρέψουν το σύνολο ή μέρος της απαίτησης να χρησιμοποιηθεί.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή, είτε αφορά την ίδια φορολογητέα οντότητα, είτε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες στις οποίες υπάρχει η πρόθεση να τακτοποιήσουν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

3.10 Παροχές σε εργαζομένους

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας του προγράμματος καθορισμένων παροχών που αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις αποδοχές προσωπικού, αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από υπηρεσία εργαζομένου κατά την τρέχουσα περίοδο, αλλαγές της παροχής, περικοπές και διακανονισμούς. Το καταχωρημένο κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.
Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρεία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρεία δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές της. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

3.11 Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες

Οι προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας της Εταιρείας. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.12 Αναγνώριση εσόδου

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες.

1.Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. 2.Προσδιορισμός των ξεχωριστών υποχρεώσεων εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη. 3.Προσδιορισμός του τιμήματος συναλλαγής. 4.Επιμερισμός του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης που απορρέουν από την σύμβαση με τον πελάτη. 5.Αναγνώριση εσόδων όταν (ή ενόσω) μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει μια υποχρέωση εκτέλεσης που απορρέει από την σύμβαση με τον πελάτη.
Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει θεμελιωθεί.

3.13 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως μεταβολές στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές και υποχρεώσεις από μισθώσεις.

α) Πιστωτικός Κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η πιθανή μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρεία των υφιστάμενων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων. Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Σχετικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια, η εταιρεία φροντίζει για την έγκυρη είσπραξή τους και παρακολουθεί την φερεγγυότητα των ενοικιαστών για να κρίνει σε τακτά διαστήματα αν συντρέχει κίνδυνος ως προς την είσπραξη των ενοικίων. Ωστόσο, λόγω της οικονομικής κρίσης ο πιστωτικός κίνδυνος υφίσταται.

Σχετικά με τις απαιτήσεις από την μίσθωση του τροχαίου υλικού, πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος καθότι η Εταιρεία εκτιμά ότι η απαίτηση κατά της Hellenic Train Α.Ε. κατά την 31.12.2025 ποσού €70.532.428 (31.12.2024: € 72.674.756) θα εισπραχθεί στο σύνολό της.

Για τις απαιτήσεις από μισθώματα και τις εν γένει επισφάλειες που εμφανίζονται στη χρήση του έτους 2025, η Εταιρεία δεν προέβη σε αλλαγή προβλέψεων (συγκριτική χρήση 2024: καμία αλλαγή). Οι συνολικές προβλέψεις για επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις στις 31.12.2025 ήταν € 8.072.931 (31.12.2024: €8.072.931). Οι συνολικές απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας προ προβλέψεων επισφάλειας στις 31.12.2025 ανέρχονταν σε 81.567.965, ενώ στις 31.12.2024 σε € 81.835.605. Οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων ανέρχονταν σε € 25.668.828 στις 31/12/2025 και € 19.320.512 στις 31/12/2024. Η αύξηση των απαιτήσεων από πελάτες αφορά χρονική υστέρηση μεταξύ της αναγνώρισης μιας απαίτησης και της χρονικής στιγμής της εξόφλησης της από τον πελάτη.

Τα στοιχεία του ενεργητικού τα οποία εκτίθενται σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς αναλύονται ως εξής:

	31.12.2025	**31.12.2024**
Εμπορικές απαιτήσεις	73.495.034	73.762.675
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	800.210	926.016
Λοιπές απαιτήσεις	2.317.221	716.130
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	80.366.306	81.135.967
Καθαρή Λογιστική Αξία	**156.978.772**	**156.540.787**

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στο εξωτερικό και κατά συνέπεια δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα. Το σύνολο των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και διαθεσίμων της εταιρείας είναι σε Ευρώ, που είναι και το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η έκθεση της σε συναλλαγματικό κίνδυνο να είναι μηδενική.

γ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα περιουσιακά στοιχεία, όπως βραχυχρόνιες τραπεζικές καταθέσεις καθώς και καταθέσεις όψεως. Η εταιρεία δεν έχει τραπεζικό δανεισμό και επομένως δεν εκτίθεται σε σημαντικό κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα και το κυκλοφορούν Ενεργητικό υπερβαίνει κατά πολύ τις υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τρίτους. Κατά συνέπεια ο κίνδυνος ρευστότητας είναι περιορισμένος.

Η ληκτότητα των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

	31.12.2025			
	Εντός 1 έτους	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	90.856.684	90.856.684
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	276.527	-	-	276.527
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	24.709	40.852	-	65.562
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.890.648	-	-	3.890.648
Σύνολο	**4.191.884**	**40.852**	**90.856.684**	**95.089.420**

	31.12.2024			
	Εντός 1 έτους	**Μεταξύ 1 και 5 ετών**	**Άνω των 5 ετών**	**Σύνολο**
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	31.223.735	31.223.735
Προμηθευτές, λοιπές εμπορικές υποχρεώσεις	212.432	-	-	212.432
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	23.205	44.871	-	68.076
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3.805.186	-	-	3.805.186
Σύνολο	**4.040.823**	**44.871**	**31.223.735**	**35.309.429**

Στην συγκριτική χρήση από το ποσό των €31.223.735 ποσό €30.210.708 αφορά το ειδικό αποθεματικό υποχρεώσεων της Εταιρείας προς το Ελληνικό Δημόσιο, που έχει σχηματιστεί, μετά την αφαίρεση της διαχειριστικής αμοιβής της Εταιρείας βάσει της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν. 3891/2010, περιέρχεται αυτοδικαίως στην «Σιδηρόδρομοι Ελλάδος Μ.Α.Ε.» ,άμεση με την έκδοση της σχετικής ΚΥΑ του νόμου 5167/2024.

ε) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Τα τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας επενδύονται βραχυχρόνια και τα εκάστοτε επιτόκια εξασφαλίζουν την μέγιστη απόδοση των κεφαλαίων κινήσεως. Συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων, κρίσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών και λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων και των εξόδων. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι εκτιμήσεις, κρίσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν μελλοντικά ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

α) Λοιπές Προβλέψεις και Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία, σε συνεργασία με το νομικό σύμβουλο που διαχειρίζεται τις υποθέσεις, προβαίνει στο τέλος κάθε χρήσης σε εκτίμηση της έκβασης των δικαστικών υποθέσεων. Βάσει της κρίσης της Διοίκησης που βασίζεται σε κάθε διαθέσιμη πληροφορία, συμπεριλαμβανομένης και της γνώμης των νομικών συμβούλων που διαχειρίζονται τις υποθέσεις της, η Εταιρεία προχωρά, εφόσον κριθεί πιθανό, στον σχηματισμό της αναγκαίας πρόβλεψης ή τη γνωστοποίηση των ενδεχόμενων υποχρεώσεων που σχετίζονται με τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Η ανωτέρω εκτίμηση είναι μία πολύπλοκη διαδικασία που περιλαμβάνει κρίσεις σχετικά με τις πιθανές συνέπειες όπως και τις ερμηνείες σχετικά με τους νόμους και τους κανονισμούς.

β) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Οι επισφαλείς λογαριασμοί απεικονίζονται με τα ποσά τα οποία είναι πιθανόν να ανακτηθούν. Οι εκτιμήσεις για τα ανακτήσιμα ποσά των απαιτήσεων βασίζονται σε αντικειμενικές ενδείξεις, οικονομική κατάσταση αντισυμβαλλόμενου καθώς και προηγούμενη εμπειρία.

γ) Φόρος εισοδήματος

Η Εταιρεία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος από τις φορολογικές αρχές. Για τον καθορισμό των προβλέψεων για φόρους εισοδήματος απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα θέματα φορολογικού ελέγχου, βασιζόμενοι σε εκτιμήσεις της κατά πόσο θα οφείλονται επιπλέον φόροι. Όταν το τελικό αποτέλεσμα από τους φόρους αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που είχαν αρχικά λογιστεί, τέτοιες διαφορές θα έχουν επίδραση στο φόρο εισοδήματος.

δ) Εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων και δικαιωμάτων διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί ακινήτων της Εταιρείας προσδιορίζεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές, σύμφωνα με τα ισχύοντα πρότυπα εκτιμήσεων και τις γενικά παραδεκτές μεθόδους αποτίμησης. Κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνονται υπόψη συγκριτικά στοιχεία της αγοράς, όπου αυτά είναι διαθέσιμα, καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου, όπως η θέση, η επιφάνεια, η ποιότητα κατασκευής, η παλαιότητα και η κατάσταση συντήρησής του. Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025 διενεργήθηκε αποτίμηση των γηπέδων, κτιρίων και επενδυτικών ακινήτων από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή. Περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρατίθενται στις Σημειώσεις 3.2 και 9, αντίστοιχα.

6. Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Κτίρια-Τεχνικές εγκαταστάσεις**	**Μεταφορικά Μέσα**	**Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Κόστος Κτήσης				
Υπόλοιπο 01.01.2024	**2.184.123**	**35.155**	**435.439**	**2.654.717**
Προσθήκες χρήσης	-	-	22.144	22.144
Υπόλοιπο 31.12.2024	**2.184.123**	**35.155**	**457.583**	**2.676.862**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**2.184.123**	**35.155**	**457.583**	**2.676.862**
Προσθήκες χρήσης	20.000	4.292	38.542	62.834
Διαγραφές χρήσης	-	(2.213)		(2.213)
Υπόλοιπο 31.12.2025	**2.204.123**	**37.234**	**496.126**	**2.737.483**
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 01.01.2024	**(1.095.762)**	**(35.155)**	**(300.590)**	**(1.431.507)**
Αποσβέσεις χρήσης	(106.722)	-	(39.343)	(146.065)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**(1.202.484)**	**(35.155)**	**(339.932)**	**(1.577.571)**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**(1.202.484)**	**(35.155)**	**(339.932)**	**(1.577.571)**
Αποσβέσεις χρήσης	(107.325)	(145)	(31.207)	(138.676)
Διαγραφές χρήσης	-	1.513		1.513
Υπόλοιπο 31.12.2025	**(1.309.809)**	**(33.787)**	**(371.139)**	**(1.714.734)**
Αναπόσβεστη αξία				
Υπόλοιπο 31.12.2024	**981.639**	**-**	**117.651**	**1.099.291**
Υπόλοιπο 31.12.2025	**894.315**	**3.447**	**124.987**	**1.022.749**

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Λογισμικά προγράμματα**	**Κεφαλαιοποιηθέντα έξοδα συντήρησης και αξιοποίησης τροχαίου υλικού**	**Σύνολο**
Κόστος Κτήσης			
Υπόλοιπο 01.01.2024	**66.998**	**3.053.379**	**3.120.377**
Προσθήκες χρήσης	10.389	-	10.389
Υπόλοιπο 31.12.2024	**77.386**	**3.053.379**	**3.130.765**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**77.386**	**3.053.379**	**3.130.765**
Προσθήκες χρήσης	13.850	-	13.850
Διαγραφές χρήσης	-	(3.053.379)	(3.053.379)
Υπόλοιπο 31.12.2025	**91.236**	**-**	**91.236**
Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 01.01.2024	**(39.543)**	**(212.543)**	**(252.087)**
Αποσβέσεις χρήσης	(4.811)	(152.669)	(157.480)
Υπόλοιπο 31.12.2024	**(44.354)**	**(365.212)**	**(409.566)**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**(44.354)**	**(365.212)**	**(409.566)**
Αποσβέσεις χρήσης	(5.296)	(115.025)	(120.321)
Διαγραφές χρήσης	-	480.237	480.237
Υπόλοιπο 31.12.2025	**(49.650)**	**-**	**(49.650)**
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 31.12.2024	**33.032**	**2.688.167**	**2.721.199**
Υπόλοιπο 31.12.2025	**41.585**	**-**	**41.585**

Οι διαγραφές χρήσης ποσού €2.573.142 αφορούν την αναπόσβεστη αξία κεφαλαιοποιηθέντων εξόδων συντήρησης τροχαίου υλικού κατά την ημερομηνία μεταβίβασης (09.10.2025).

8. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Μεταφορικά Μέσα**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2024	**22.625**	**-**	**22.625**
Προσθήκες	62.375	-	62.375
Αποσβέσεις	(16.666)	-	(16.666)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων λήξης περιόδου 31.12.2024	**68.334**	-	**68.334**
Υπόλοιπο έναρξης 01.01.2025	**68.334**	**-**	**68.334**
Προσθήκες	-	21.624	21.624
Αποσβέσεις	(23.919)	(600)	(24.519)
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων λήξης περιόδου 31.12.2025	**44.415**	**21.024**	**65.438**

9. Επενδύσεις σε ακίνητα και δικαιώματα διαχείρισης & εκμετάλλευσης επί ακινήτων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2024	**153.199.145**
Προσθήκες από ανευ τιμήματος παραχώρησης επενδυτικών ακινήτων	9.553.858
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	4.661.422
Υπόλοιπο 31.12.2024	**167.414.425**
Υπόλοιπο 01.01.2025	**167.414.425**
Προσθήκες από ανευ τιμήματος παραχώρησης επενδυτικών ακινήτων	7.236.330
Κέρδη από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	1.451.436
Υπόλοιπο 31.12.2025	**176.102.191**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, αφορούν το ακίνητο του Θριασίου Πεδίου, του οποίου η Εταιρεία έχει την πλήρη κυριότητα, αλλά και αναγνωρισθέντων και αποτιμηθέντων όπως την ημερομηνία ισολογισμού δικαιώματα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επενδυτικών ακίνητων.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία αναγνώρισε νέα περιουσιακά στοιχεία αξίας € 9.045.412 (συγκριτική χρήση 2024: € 11.942.323). Στα ακίνητα αυτά (οικοπεδικές εκτάσεις, ακίνητα σιδηροδρομικών σταθμών, μηχανοστασίων μισθωμένων στην HELLENIC TRAIN AE κα.) η Εταιρεία δεν έχει την πλήρη κυριότητα αλλά δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης. Για την αναγνώριση της αξίας τους στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις, η Εταιρεία, προχώρησε σε προσαρμογή, αναγνωρίζοντάς τα σε ποσοστό 80% της εύλογης αξίας πλήρους κυριότητας, δηλαδή € 7.236.330 (συγκριτική χρήση 2024: € 9.553.858), λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν έχει δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης επί των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων.

10. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Δοσμένες Εγγυήσεις	12.092	12.092
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	788.119	913.924
Σύνολο	**800.210**	**926.016**

Για τους μισθωτές ακινήτων που αδυνατούν να εξοφλήσουν τις οφειλές τους στους συμφωνηθέντες χρόνους, η εταιρεία προβαίνει όπου κρίνει απαραίτητο, σε διακανονισμούς - ρυθμίσεις σε μεγάλο αριθμό δόσεων. Το ποσό των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων € 788.119 (2024: € 913.924) αφορά το μέρος των δόσεων που θα εισπραχθεί μεταγενέστερα της λήξης της χρήσεως.

11. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Εμπορικές απαιτήσεις		
Πελάτες - Τροχαίο Υλικό	55.036.039	61.284.681
Πελάτες- Λοιποί	26.531.926	20.550.924
(Μείον) Επισφαλείς απαιτήσεις	(8.072.931)	(8.072.931)
Σύνολο	**73.495.034**	**73.762.675**

Λοιπές Απαιτήσεις		
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	25.123	28.575
Ελληνικό Δημόσιο-λοιπές απαιτήσεις	250.945	13.488
Χρεώστες διάφοροι	155.402	120.993
Έξοδα επομένων χρήσεων	29.519	692.150
Δεδουλευμένα έσοδα	1.558.120	-
Απαίτηση από τρέχοντα φόρο εισοδήματος	437.186	-
(Μείον) Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις - λοιπές απαιτήσεις	(139.076)	(139.076)
Σύνολο	**2.317.221**	**716.130**

Το χρεωστικό υπόλοιπο των πελατών της Εταιρείας ποσού €73.495.034 (31.12.2024: € 73.762.675) αντιπροσωπεύει κατά € 54.961.140 (31.12.2024: € 60.547.277) απαιτήσεις από την HELLENIC TRAIN για το τροχαίο υλικό. Τέλος, οι απαιτήσεις από μισθώσεις ακινήτων της HELLENIC TRAIN ανέρχονται σε € 15.573.245 (31.12.2024: €12.127.478). Το υπόλοιπο ποσό €11.097.939 (31.12.2024: € 1.317.355) αντιπροσωπεύει κυρίως απαιτήσεις κατά μισθωτών από την εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων του ΟΣΕ, δραστηριότητα η οποία εκχωρήθηκε στην Εταιρεία βάσει του Ν. 3891/2010.

Στον ακόλουθο πίνακα, αναλύονται οι εμπορικές απαιτήσεις και οι αντίστοιχες προβλέψεις:

31.12.2024	**Εμπορικές απαιτήσεις**	**Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων**
Δημόσιο	447.309	183.773
Ιδιώτες	81.388.296	7.889.158
Σύνολο	**81.835.605**	**8.072.931**

31.12.2025	**Εμπορικές απαιτήσεις**	**Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων**
Δημόσιο	892.041	183.773
Ιδιώτες	80.675.924	7.889.158
Σύνολο	**81.567.965**	**8.072.931**

Η κίνηση των προβλέψεων για απαιτήσεις αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υπόλοιπο αρχής	8.212.007	8.212.007
Υπόλοιπο τέλους	**8.212.007**	**8.212.007**

12. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα αντιπροσωπεύουν μετρητά στο ταμείο της Εταιρείας και τραπεζικές καταθέσεις διαθέσιμες σε πρώτη ζήτηση ή προθεσμίας με διάστημα δέσμευσης τριών μηνών, το μέγιστο.

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ταμείο	2.455	2.316
Καταθέσεις όψεως	80.363.851	81.133.651
Σύνολο	**80.366.306**	**81.135.967**

Η μεταβολή οφείλεται κυρίως στην καταβολή ειδικού αποθεματικού € 26.078 256 και στις εισπράξεις ασφαλιστικής αποζημίωσης ποσού € 13.179.646 καθώς και ποσού € 12.400.000 από Hellenic Train που αφορούσε υπηρεσίες δημοσίου (ΥΔΥ).

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των σαράντα δύο εκατομμυρίων εκατό σαράντα εννέα χιλιάδων διακοσίων (42.149.200) ΕΥΡΩ διαιρούμενο σε τετρακόσιες είκοσι μία χιλιάδες τετρακόσιες ενενήντα δύο (421.492) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό ΕΥΡΩ (100,00 €) έκαστην.

14. Αποθεματικά

Τα αποθεματικά που έχει σχηματίσει η Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024***
Τακτικό αποθεματικό	7.830.086	6.620.629
οθεματικό από μεταβίβαση επενδυτικών ακινήτων ευ ανταλλάγματος και λοιπών	113.089.063	105.852.732
Αφορολόγητο αποθεματικό	-	86.040.810
Αποθεματικό αναπροσαρμογής από αφυπηρέτηση προσωπικού	721	(3.605)
Σύνολο	**120.919.870**	**198.510.566**

**Συγκεκριμένα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου έχουν αναδιατυπωθεί (βλ. Σημ.2.3)*

Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν.4548/2018, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίσουν το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον των καθαρών κερδών για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού. Η αφαίρεση για σχηματισμό αποθεματικού παύει να είναι υποχρεωτική, μόλις τούτο φθάσει το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό χρησιμοποιείται αποκλειστικά πριν από κάθε διανομή μερίσματος προς εξίσωση του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία προχώρησε σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού εντός της χρήσης 2025 κατά € 1.209.457 από τα κέρδη της χρήσης 2024 και κατά συνέπεια το τακτικό αποθεματικό την 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε € 7.830.086 .

Αποθεματικό από μεταβίβαση ακινήτων άνευ ανταλλάγματος και λοιπών

Το αποθεματικό αυτό αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα που μεταβιβάστηκαν στην Εταιρεία βάσει του νόμου 4111/2013, η διαδικασία αρχικής αναγνώρισής και λογιστικοποίησης τους γίνεται με την πολιτική που ακολουθείται για όλες τις μεταβιβάσεις περιουσιακών στοιχείων που διενεργούνται άνευ ανταλλάγματος από τον απώτερο μέτοχο (Ελληνικό Δημόσιο) και οι οποίες καταχωρούνται στην εύλογη αξία με την διαφορά (κέρδος) μεταξύ της εύλογης αξίας και του πραγματικού αντιτίμου να καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Στο πλαίσιο αυτό και αναφορικά με τις μεταβιβάσεις των επενδυτικών ακινήτων από το Ελληνικό Δημόσιο προς την Εταιρεία με βάση τον ανωτέρω νόμο, η καταχώρηση (είτε με την ψήφιση του νόμου, είτε μεταγενέστερα με την πρόοδο της διαδικασίας σταδιακής ταυτοποίησης των τίτλων των ακινήτων αυτών, την κατανόηση και καταγραφή των στοιχείων και ιδιοτήτων τους και την αποτίμηση και καταχώρηση/ λογιστικοποίηση τους) πραγματοποιήθηκε στην εύλογη αξία και η διαφορά κόστους και εύλογης αξίας αναγνωρίστηκε απευθείας στα ίδια κεφάλαια στο συγκεκριμένο αποθεματικό, καθώς αφορά συναλλαγή με τον απώτερο μέτοχο. Κατά την τρέχουσα χρήση αναγνωρίστηκε ποσό € 7.236.330 στο αποθεματικό από μεταβιβάσεις νέων επενδυτικών ακινήτων.

Στο εν λογω αποθεματικο συμπεριλαμβανονται και διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, κυρίως από τη μεταβολή της αξίας του οικοπέδου της Εταιρείας στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής. Κατά την 31.12.2022 στο αποθεματικό αυτό μεταφέρθηκε και το Αποθεματικό μετάβασης σε ΔΛΠ, όπου εμφανιζόταν μέχρι πρότινος και η αρχική αναγνώριση της εύλογης αξίας του Θριασίου πεδίου. Συγκεκριμένα, οι διαφορές αναπροσαρμογής ποσού € 12.582.351, που αντιπροσωπεύουν την υπεραξία του οικοπέδου της εταιρείας στο Θριάσιο πεδίο Ασπροπύργου Αττικής που προέκυψε την χρήση 2006 κατά την μετάβαση σε Δ.Λ.Π., από την αποτίμηση στην εύλογη αξία (τεκμαρτό κόστος κτήσης) με βάση έκθεση αποτίμησης ειδικών εκτιμητών, μειωμένη κατά τον αναβαλλόμενο φόρο. Η αρχική υπεραξία των € 16.472.688 που προέκυψε κατά την εν λόγω αποτίμηση, λόγω κατάργησης με το Ν. 3842/2010 άρθρο 12, της απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος που είχε παρασχεθεί στην Εταιρεία βάσει του Ν. 2229/1994 άρθρο 5, στην χρήση 2010 μειώθηκε με τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο ποσού € 3.294.538, ο οποίος εμπεριέχεται στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και εντός του 2021 με την αλλαγή στον αναβαλλόμενο φόρο επιπροσθέτως ποσού € -329.454. Το αποθεματικό αυτό δεν δύναται να διανεμηθεί στους μετόχους μέχρι την αναγνώριση του κέρδους που θα προκύψει από τυχόν πώληση των παγίων. Κατά την 31.12.2022 το αποθεματικό αυτό μεταφέρθηκε στο Αποθεματικό αναπροσαρμογής αξίας ακινήτων, όπου εμφανίζεται και η λοιπή μεταβολή της εύλογης αξίας του Θριασίου πεδίου.

Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα Αφορολόγητα Αποθεματικά αφορούν τα κέρδη από τη διαχείριση του τροχαίου υλικού, τα οποία διατηρούνται σε ειδικό αφορολόγητο αποθεματικό, βάσει του άρθρου 8 του Ν. 3891/2010, για τη χρηματοδότηση του προγράμματος διαχείρισης του στόλου του τροχαίου υλικού και τις σχετικές δαπάνες που προβλέπονται στο εν λόγω άρθρο. Στο αφορολόγητο αποθεματικό μεταφέρθηκε ποσό € 16.818.871 κατά την τρέχουσα χρήση από τα κέρδη της χρήσης 2024. Το σύνολο του αποθεματικού μεταφέρθηκε κατά την τρέχουσα χρήση στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

15. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων και παρουσιάζονται παρακάτω.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**31.12.2025**	**31.12.2024***
Διακανονιστέες μετά από 12 μήνες	7.414.091	6.637.105
Σύνολο	**7.414.091**	**6.637.105**

**Συγκεκριμένα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου έχουν αναδιατυπωθεί (βλ. Σημ.2.3)*

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης καθώς και της συγκριτικής χρήσης παρουσιάζονται παρακάτω:

Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2025 - 31.12.2025	**Υπόλοιπο έναρξης περιόδου**	**Χρέωση/(Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης**	**Χρέωση/ (Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα**	**Χρέωση / (Πίστωση) στην Καθαρή Θέση**	**Υπόλοιπο τέλους περιόδου**
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	7.595	(1.210)	(1.220)		**5.164**
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	153	84	-	-	**237**
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	(8.230.896)	(319.316)	-	-	**(8.550.211)**
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.806.640	(432.746)	-		**1.373.894**
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	(220.597)	(22.579)	-		**(243.175)**
Σύνολο	**(6.637.105)**	**(775.766)**	**(1.220)**	**-**	**(7.414.091)**

Αναβαλλόμενος φόρος 01.01.2024 - 31.12.2024*	**Υπόλοιπο έναρξης περιόδου**	**Χρέωση/(Πίστωση) στα Αποτελέσματα Χρήσης**	**Χρέωση/ (Πίστωση) στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα**	**Χρέωση / (Πίστωση) στην Καθαρή Θέση**	**Υπόλοιπο τέλους περιόδου**
Πρόβλεψη αφυπηρέτησης προσωπικού	6.235	948	412	-	7.595
Λοιπές εκπεστέες προσωρινές διαφορές	56	97	-	-	153
Διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης επενδυτικών ακινήτων	(7.205.383)	(1.025.513)	-	-	(8.230.896)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	1.806.640	-	-	-	1.806.640
Διαφορά φορολογικών και λογιστικών αποσβέσεων	(198.018)	(22.579)	-	-	(220.597)
Σύνολο	**(5.590.470)**	**(1.047.046)**	**412**	**-**	**(6.637.105)**

**Συγκεκριμένα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου έχουν αναδιατυπωθεί (βλ. Σημ.2.3)*

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και των φορολογικών βάσεων των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζονται βάσει του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος, που αναμένεται να ισχύσει στις χρήσεις κατά τις οποίες θα ανακτηθούν ή θα διακανονιστούν οι αναβαλλόμενοι φόροι.

16. Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού

Σύμφωνα με τον Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι είναι δικαιούχοι αποζημίωσης σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης ποσού που σχετίζεται με τις αποδοχές του εργαζομένου, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται δε δικαιούνται αποζημίωση. Η πληρωτέα αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης ισούται με το 40% της αποζημίωσης που θα ήταν πληρωτέα σε περίπτωση αναίτιας απόλυσης. Η Εταιρεία θεωρεί ότι αυτό είναι πρόγραμμα καθορισμένης παροχής και χρεώνει τα αποτελέσματα για δεδουλευμένες παροχές σε κάθε περίοδο με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους συνταξιοδοτούμενους κάθε περίοδο χρεώνονται έναντι αυτής της υποχρέωσης.

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Ποσά αναγνωρισμένα στον ισολογισμό		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	23.475	34.522
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό	**23.475**	**34.522**

ποσά σε ευρώ	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Ποσά αναγνωρισμένα στο λογαριασμό αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	6.298	6.610
Κόστος τόκου	1.011	873
Παροχές πληρωθείσες εντός του τρέχοντος έτους	(45.000)	(29.256)
Κόστος περικοπών/διακανονισμών/τερματισμού υπηρεσίας	32.191	26.084
Έξοδο αναγνωρισμένο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**(5.500)**	**4.311**
Συνολικό αναλογιστικό κέρδος/ (ζημία) στην Καθαρή Θέση	5.547	(1.871)
Υπόλοιπο τέλους	**5.547**	**(1.871)**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της υποχρέωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία είναι οι εξής:

Αναλογιστικές παραδοχές	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,09%	2,93%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,20%	2,20%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%

Η ανάλυση ευαισθησίας των παροχών για αποζημιώσεις συνταξιοδότησης από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι:

Ανάλυση ευαισθησίας	**Αναλογιστική Υποχρέωση**	**Ποσοστιαία Μεταβολή**
Αύξηση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	22.723	-3,00%
Μείωση επιτοκίου προεξόφλησης κατά 0,5%	24.262	3,00%
Αύξηση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	24.265	3,00%
Μείωση αναμενόμενης αύξησης μισθών κατά 0,5%	22.713	-3,00%

17. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Εγγυήσεις από πελάτες για την εκμίσθωση ακινήτων	1.178.626	1.013.027
Ειδικό αποθεματικό Τροχαίου Υλικού	89.678.058	30.210.708
Σύνολο	**90.856.684**	**31.223.735**

Το ειδικό αποθεματικό του 2024 ποσού € 30.210.708 αντιπροσωπεύει τα εισπραχθέντα μισθώματα για το τροχαίο σιδηροδρομικό υλικό μέχρι και την ημερομηνία αποκρατικοποίησης της ΤΡΑΙΝΟΣΕ Α.Ε. τα οποία σχηματίσθηκαν βάσει του άρθρου 8, παρ. 8 του Ν. 3891/2010. Το εν λόγω αποθεματικό σύμφωνα με τον νόμο έχει εισπραχθεί για λογαριασμό του Ελληνικού Δημοσίου και έχει ως σκοπό την εκτεταμένη συντήρηση του τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού για την επαναφορά του στην δέουσα λειτουργική κατάσταση. Το υπόλοιπο του ειδικού αποθεματικού κατά την 31.12.2025 διαμορφώθηκε σε €26.078.256, μετά την αφαίρεση ποσού €1.559.310, το οποίο αφορά δαπάνες συντήρησης τροχαίου υλικού που πραγματοποιήθηκαν εντός της χρήσης, καθώς και ποσού €2.573.142, που αντιστοιχεί σε αναπόσβεστο υπόλοιπο καταχωρημένο σε λογαριασμό άυλου περιουσιακού στοιχείου και μεταφέρθηκε στο εν λόγω αποθεματικό, δεδομένου ότι αφορά εργασίες της ίδιας φύσεως.

Το ανωτέρω υπόλοιπο των €26.078.256 αποδόθηκε ταμειακά στον νέο φορέα διαχείρισης τροχαίου υλικού εντός του 2025, όπως προβλεπόταν από τον σχετικό νόμο.

Περαιτέρω, κατά την 31.12.2025, το υπόλοιπο του νέου αποθεματικού διαχείρισης τροχαίου υλικού ανέρχεται σε €89.678.058. Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει το αποθεματικό που έχει σχηματισθεί από τη δραστηριότητα διαχείρισης τροχαίου υλικού έως και τη χρήση 2024, μετά την αφαίρεση της προβλεπόμενης αμοιβής διαχείρισης της ΓΑΙΑΟΣΕ, ύψους 10%.Δεδομένου ότι η υποχρέωση σχετίζεται με την ολοκλήρωση δικαστικών υποθέσεων που αφορούν τροχαίο υλικό και δεν αναμένεται να ολοκληρωθούν μέχρι 31.12.2026, το εν λόγω αποθεματικό αναταξινομήθηκε στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η συνολική υποχρέωση προς τον νέο φορέα θα οριστικοποιηθεί με τη μεταφορά του αποθεματικού που θα σχηματιστεί κατόπιν έγκριση της Γενικής Συνέλευσης για την διανομή των κερδών της χρήσης 2025, που προέκυψε από τη δραστηριότητα διαχείρισης τροχαίου υλικού της χρήσης 2025 από τα Ίδια Κεφάλαια στις Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.

18. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Προμηθευτές	38.097	25.894
Προκαταβολές πελατών	238.430	186.537
Σύνολο εμπορικών υποχρεώσεων	**276.527**	**212.431**
Πιστωτές διάφοροι	998.621	369.852
Μερίσματα πληρωτέα	2.251.044	2.251.044
Ασφαλιστικές εισφορές	923	8.699
Λοιποί φόροι & τέλη	213.626	940.972
Δεδουλευμένα έξοδα	411.594	210.324
Οφειλόμενες αμοιβές και έξοδα προσωπικού	14.839	24.295
Σύνολο λοιπών υποχρεώσεων	**3.890.648**	**3.805.186**
Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	**4.167.175**	**4.017.617**

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την παρούσα αξία των υποχρεώσεων από μισθώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, οι οποίες στο σύνολό τους είναι σταθερού επιτοκίου.

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	40.852	44.871
Σύνολο	**40.852**	**44.871**

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μίσθωσης	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	24.709	23.205
Σύνολο	**24.709**	**23.205**

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις αναλύονται παρακάτω:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις - ελάχιστα μισθώματα		
Μέχρι 1 έτος	27.538	26.348
Από 1 έως 2 έτη	43.846	48.242
Σύνολο	**71.384**	**74.591**
Μείον: Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	(5.823)	(6.515)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων από μισθώσεις	**65.561**	**68.076**

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις, οι οποίες περιλαμβάνονται στους παραπάνω πίνακες, αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Μέχρι 1 έτος	24.709	23.205
Από 1 έως 2 έτη	40.852	44.871
Σύνολο	**65.561**	**68.076**

Η Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2025, είχε υποχρεώσεις από μισθώσεις μεταφορικών μέσων μέχρι το 2026.

20. Κύκλος εργασιών

ποσά σε ευρώ	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Μίσθωμα Τροχαίου Υλικού αρ.8, παρ.8 Ν.3891/2010	11.831.084	15.283.052
Έσοδα από εκμετάλλευση φωτοβολταϊκού σταθμού	398.066	386.417
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	7.810.706	6.219.211
Σύνολο	**20.039.857**	**21.888.680**

Τα έσοδα από μίσθωμα τροχαίου σιδηροδρομικού υλικού αντιπροσωπεύουν κυρίως τα έσοδα από την Εταιρεία προς την HELLENIC TRAIN για το έτος 2025 ποσού € 10.495.051 (2024: €14.319.039). Τα έσοδα αυτά σύμφωνα με το άρθρο 8, παρ. 8 του ν. 3891/2010 είναι αφορολόγητα για την Εταιρεία και χρησιμοποιούνται για την συντήρηση του σιδηροδρομικού τροχαίου υλικού. Με την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων από την Τακτική Γενική Συνέλευση το εν λόγω ποσό θα εμφανιστεί στα ειδικά αφορολόγητα αποθεματικά, απομειωμένο με τις αντίστοιχες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για το τροχαίο υλικό. Τα έσοδα εμφανίζονται μειωμένα δεδομένου ότι η Εταιρεία προχώρησε βάσει της νομοθεσίας από την 09.10.2025 και μετά στη μεταβίβαση διαχείρισης του Τροχαίου Υλικού.

21. Λειτουργικά έξοδα ανά κατηγορία

01.01.2025-31.12.2025	**Κόστος Πωληθέντων**	**Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας**	**Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης**	**Σύνολο**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(322.357)	(126.209)	(56.271)	(504.837)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(2.470.369)	(1.297.500)	(1.098.313)	(4.866.182)
Παροχές τρίτων	(100.105)	(50.052)	(50.052)	(200.210)
Λοιποί φόροι - τέλη	(134.772)	(67.386)	(67.386)	(269.544)
Διάφορα έξοδα	(155.781)	(77.891)	(77.891)	(311.563)
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	(206.469)	(42.123)	(34.924)	(283.516)
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	(72.177)	(36.089)	(36.089)	(144.355)
Κόστος ηλεκτρικής ενέργειας, φυσικού αερίου και λοιπών πηγών ενέργειας	(9.308)	(4.654)	(4.654)	(18.615)
Σύνολο	**(3.471.338)**	**(1.701.904)**	**(1.425.579)**	**(6.598.820)**

Η αύξηση των Αμοιβών και εξόδων τρίτων σε σχέση με την συγκριτική χρήση οφείλεται κυρίως σε ενέργειες ωρίμανσης για την αξιοποίηση ακινήτων της Εταιρείας.

01.01.2024-31.12.2024	Κόστος Πωληθέντων	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	Έξοδα Λειτουργίας Διάθεσης	Σύνολο
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(331.479)	(128.490)	(53.992)	(513.960)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(1.265.188)	(624.744)	(539.671)	(2.429.602)
Παροχές τρίτων	(80.980)	(40.490)	(40.490)	(161.960)
Λοιποί φόροι - τέλη	(57.557)	(28.779)	(28.779)	(115.115)
Διάφορα έξοδα	(60.879)	(30.439)	(30.439)	(121.758)
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων περιουσιακών στοιχείων & δικαιωμάτων χρήσης	(243.983)	(41.885)	(34.342)	(320.210)
Έξοδα Επισκευών και Συντηρήσεων	(1.628)	(814)	(814)	(3.256)
Κόστος ηλεκτρικής ενέργειας, φυσικού αερίου και λοιπών πηγών ενέργειας	(10.200)	(5.100)	(5.100)	(20.399)
Σύνολο	**(2.051.893)**	**(900.741)**	**(733.626)**	**(3.686.260)**

22.Κόστος μισθοδοσίας

Ο αριθμός προσωπικού κατά την 31/12/2025 ανερχόταν σε 17 άτομα (31/12/2024: 18 άτομα).

Το κόστος μισθοδοσίας αναλύεται ως εξής:

Κόστος Μισθοδοσίας	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Μισθοί και Ημερομίσθια	401.555	408.478
Εργοδοτικές Εισφορές	103.476	91.742
Λοιπές παρεχόμενες παροχές προσωπικού	5.306	9.430
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	(5.500)	4.311
Σύνολο	**504.837**	**513.960**

23.Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

ποσά σε ευρώ	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Έσοδα από αποζημιώσεις	13.284.789	2.301.701
Λοιπά έσοδα	325.781	90
Επιδοτήσεις εξόδων	700	-
Σύνολο	**13.611.270**	**2.301.791**

Η μεταβολή στα λοιπά έσοδα οφείλεται κυρίως στην εκποίηση scrap του τροχαίου υλικού.

Η μεταβολή στα έσοδα από αποζημιώσεις οφείλεται στην καταβολή μέρους ασφαλιστικής αποζημίωσης του τροχαίου υλικού ποσού € 13.179.646 για τη χρήση του 2025 (2024: € 2.262.000)

24.Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

ποσά σε ευρώ	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Τόκοι καταθέσεων προθεσμίας	-	468.667
Τόκοι καταθέσεων όψεως	1.337.253	240.836
Προϋπολογισθέντα έσοδα κεφαλαίων	1.558.120	1.155.587
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**2.895.373**	**1.865.090**
Λοιπά τραπεζικά έξοδα	(8.106)	(5.024)
Έξοδο τόκου χρηματοδοτικών μισθώσεων	(3.309)	(2.287)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(11.415)**	**(7.311)**
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων/ εξόδων	**2.883.958**	**1.857.779**

25.Λοιπά έξοδα εκμεταλλεύσεως

ποσά σε ευρώ	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Φορολογικά πρόστιμα	585	661
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	49.779	468.290
Λοιπά έξοδα	94.877	17.643
	145.241	**486.595**

26.Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει του Νόμου 4799/2021 με συντελεστή 22% επί του φορολογητέου εισοδήματος.

Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος που παρουσιάζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων έχει ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**01.01.2025-31.12.2025**	**01.01.2024-31.12.2024**
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(424.151)	(1.300.638)
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(775.767)	(1.047.046)
Σύνολο	**(1.199.918)**	**(2.347.684)**

Ο φόρος εισοδήματος που αναλογεί στα κέρδη της εταιρείας, διαφέρει από το ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμοστεί ο ισχύων φορολογικός συντελεστής, ως ακολούθως:

	01.01.2025-31.12.2025	**01.01.2024-31.12.2024**
Κέρδη προ Φόρων	31.242.460	26.536.817
	22%	22%
Φόρος εισοδήματος υπολογιζόμενος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(6.873.341)	(5.838.100)
Φόρος από απαλλασσόμενα έσοδα Φορέων Γενικής Κυβέρνησης (Αρ. 46 ν.4172/2013)	6.029.948	3.700.152
Φόρος επί μη φορολογικά εκπεστέων δαπανών	(356.525)	(169.228)
Φόροι προηγούμενων χρήσεων	-	(40.508)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	**(1.199.918)**	**(2.347.684)**

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 4799/2021 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων ανέρχεται σε 22% για τα εισοδήματα φορολογικού έτους 2021 και εφεξής. Επίσης, σύμφωνα με τον προαναφερόμενο Νόμο, έχει μειωθεί στο 80% ο συντελεστής της προκαταβολής φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων.

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση. Για την οικονομική χρήση του 2012 τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώθηκαν για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά, έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία εκκαθαρίζονται και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Από την οικονομική χρήση 2011 και μετά οι φορολογικές δηλώσεις υπόκεινται στη διαδικασία έκδοσης Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2024, η εταιρεία πληροί τα σχετικά κριτήρια υπαγωγής στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έλαβε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και του του άρθρου 65Α παρ.1 του Ν. 4174/2013, χωρίς να προκύψουν ουσιώδεις διαφορές. Σύμφωνα με την εγκύκλιο ΠΟΛ. 1006/2016, οι εταιρείες οι οποίες έχουν υπαχθεί στον ως άνω ειδικό φορολογικό έλεγχο, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές.

Για την χρήση 2025, ο ειδικός έλεγχος για τη λήψη Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης βρίσκεται σε εξέλιξη που προβλέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 78 και 83 παρ.54 του Ν.5104/2024 και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά την δημοσίευση των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2025. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την σχετική νομοθεσία, ο έλεγχος και η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης ισχύει για τις χρήσεις 2016 και εφεξής σε προαιρετική βάση.

Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2020 έως και 2025 και δεν έχουν παραγραφεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία (άρθρο 36, νόμος 4174/2013), οι ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιβάλλουν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα κατόπιν ελέγχου, εντός της προβλεπόμενης περιόδου παραγραφής η οποία, επί της αρχής, είναι πέντε έτη από το τέλος του επόμενου έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι σε ενδεχόμενους μελλοντικούς επανελέγχους από τις φορολογικές αρχές, εάν τελικά διενεργηθούν, δεν θα προκύψουν επιπρόσθετες φορολογικές διαφορές με σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει αντίστοιχη πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις 2020 έως και 2025.

27. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

Ως συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας νοούνται τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη (συμπεριλαμβανομένων των στενών συγγενικών τους προσώπων) που δέσμευαν νομικά την Εταιρεία κατά την χρήση 2025 καθώς και οι εταιρείες που αποτελούν συνδεδεμένες εταιρείες του Ομίλου ΕΕΣΥΠ.

Τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**
ΔΕΔΔΗΕ	-	9.000
ΔΕΗ	-	3.094
ΔΕΗ Οπτικές Επικοινωνίες Μον ΕΠΕ	-	18.600
ΕΛΤΑ	-	77
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	6.619
Σύνολο	**-**	**37.391**

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ	**Έσοδα**	**Έξοδα**
ΔΕΗ Οπτικές Επικοινωνίες Μον ΕΠΕ	62.000	-
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	9.862	-
CrediaBank (πρώην Τράπεζα Αττικής)	239	-
ΕΕΣΥΠ Α.Ε.		539.180
ΔΕΗ	-	18.172
NEXT GEN RETAIL SERVICES ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.(ΚΩΤΣΟΒΟΛΟΣ)	-	13.356
ΕΛΤΑ	-	2.089
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος	-	2.621
CrediaBank (πρώην Τράπεζα Αττικής)	-	600
Σύνολο	**72.101**	**576.018**

Αμοιβές Μελών ΔΣ

Τα αποτελέσματα του έτους 1.1.2025 – 31.12.2025 επιβαρύνθηκαν με αμοιβές και αποζημιώσεις για τη συμμετοχή των μελών της Εταιρείας στις συνεδριάσεις του Δ.Σ. και σε Επιτροπές συνολικού ποσού € 187.650 (31.12.2024: € 67.139), με αντίστοιχες εργοδοτικές εισφορές € 37.054 (31.12.2024: € 12.562).

28.Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις

Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Οι Εγγυητικές επιστολές που έχουν εκδοθεί υπέρ της εταιρείας κατά την περίοδο που έληξε την 31.12.2025 ανέρχονταν σε € 31.319.415 (31.12.2024: € 12.155.318).

Οι απαιτήσεις της εταιρείας κατά της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε. με τις υπ'αριθ. 11117/2017, 2188/2018 και 3492/2019 δικαστικές αποφάσεις, επιδικαζόμενων ποσών € 1.938.643, € 12.099 και € 6.263.420 αντίστοιχα, κατέστησαν πλέον αμετάκλητες, μετά την παρέλευση των ενδίκων μέσων. Η εταιρεία θα εξετάσει τις επόμενες ενέργειές της για την είσπραξη των παραπάνω ποσών.

Η Εταιρεία άσκησε αγωγή έναντι της HELLENIC TRAIN Α.Ε. με την οποία ζητούσε α) την ακύρωση του από 13.9.2017 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ ΓΑΙΑΟΣΕ- ΤΡΑΙΝΟΣΕ – ΕΕΣΤΥΥ και β) την επιδίκαση του ποσού € 5,1 εκ. πλέον ΦΠΑ €1,2 εκ. που κατέβαλε στην ΤΡΑΙΝΟΣΕ δια συμψηφισμού απαιτήσεων από μισθώματα, αναφορικά με πρόδρομες εργασίες εκτεταμένης συντήρησης τροχαίου υλικού κατά την χρήση 2017, του ποσού €836 χιλ. ως αποθετικής ζημίας (τόκων που θα κέρδιζε αν επένδυε το κεφάλαιο), καθώς και του ποσού € 1 εκ. ως χρηματικής ικανοποίησης ηθικής βλάβης.

Η αγωγή συζητήθηκε στις 27.04.2023 και η απόφαση δημοσιεύθηκε στις 19.02.2024. Με την υπ'αρ. 379/2024 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών απορρίφθηκε η αγωγή σε όλα τα κεφάλαιά της ως κατ' ουσίαν αβάσιμη, ήτοι απορρίφθηκαν όλοι οι ισχυρισμοί της Εταιρείας που κατέτειναν στην ακύρωση του από 13.9.2017 ιδιωτικού συμφωνητικού και στην επιδίκαση των απαιτήσεων. Ασκήθηκε εμπρόθεσμα στις 22.3.2024 η έφεση με ΓΑΚ 36611/2024 και ΕΑΚ 1845/2024, η οποία προσδιορίστηκε με ΓΑΚ 3036/2024 και ΕΑΚ 2269/2024 για συζήτηση στις 23.1.2025 στο 15ο τμήμα του Τριμελούς

Εφετείου Αθηνών, η οποία και αναβλήθηκε για τις 20.11.2025, όπου και συζητήθηκε αντιμωλία, εκδοθείσης της υπ'αρ. 3492/2026 απόφασης του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε κατ΄ουσίαν η έφεση της Εταιρείας.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Στις 31.01.2020 στάλθηκε από την HELLENIC TRAIN Α.Ε. προς την Εταιρεία , όπως μετονομάστηκε σε Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε., τιμολόγιο, με ημερομηνία έκδοσης την 31.12.2019, συνολικού ποσού € 10.529.786,12 (€ 8.491.763 πλέον ΦΠΑ € 2.038.023,12) και με αιτιολογία την «Τιμολόγηση εργασιών συμπληρωματικής συντήρησης που εκτελέστηκαν λόγω μη Διενέργειας της εκτεταμένης συντήρησης του τροχαίου υλικού 09.2018 έως 02.2019». Παράλληλα στάλθηκε εξώδικη δήλωση – γνωστοποίηση οφειλής – πρόταση συμψηφισμού, με την οποία η HELLENIC TRAIN πρότεινε τον συμψηφισμό του παραπάνω ποσού των € 8.491.763, το οποίο, σύμφωνα με την HELLENIC TRAIN, αντιστοιχεί στο κόστος εργασιών συμπληρωματικής συντήρησης που εκτελέστηκαν λόγω της μη διενέργειας εκτεταμένης συντήρησης με υπαιτιότητα της ΓΑΙΑΟΣΕ, με ισόποση οφειλή από μισθώματα τροχαίου υλικού. Η διοίκηση της ΓΑΙΑΟΣΕ, με βάση γνωμάτευση της νομικής της υπηρεσίας, θεωρεί ότι η απαίτηση της HELLENIC TRAIN είναι νομικά και ουσιαστικά αβάσιμη και δεν στοιχειοθετείται σε συμβατικούς όρους, ούτε στον νόμο αλλά αντιθέτως σε αυθαίρετες ερμηνείες διατάξεων του νόμου. Κατόπιν αυτού, δεν καταχώρησε το τιμολόγιο αυτό στα βιβλία της εταιρείας, ενώ προχώρησε στην επιστροφή του στην HELLENIC TRAIN, και κατόπιν της άρνησης της τελευταίας να το παραλάβει, στην κατάθεσή του σε συμβολαιογράφο, κοινοποιώντας τη δήλωση άρνησης της απαίτησης και άρνησης καταχώρισης του τιμολογίου και στη ΔΟΥ ΦΑΕ Αθηνών.

Επίσης, κατά την 02.06.2023 στάλθηκαν, μέσω εξώδικης δήλωσης, από την HELLENIC TRAIN προς την Εταιρεία, επτά (7) τιμολόγια, με ημερομηνία έκδοσης την 26.05.2023, συνολικού ποσού € 10.543.287,84 (€ 8.502.651,48 πλέον ΦΠΑ € 2.040.636,36), με αιτιολογία την τιμολόγηση εργασιών συντήρησης του τροχαίου υλικού. Στη νέα εξώδικη δήλωση – γνωστοποίηση οφειλής – πρόταση εκχώρησης απαιτήσεων, με την οποία η HELLENIC TRAIN πρότεινε εκ νέου τον συμψηφισμό των ανωτέρω ποσών με ισόποση οφειλή από μισθώματα τροχαίου υλικού. Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι η απαίτηση της HELLENIC TRAIN είναι νομικά και ουσιαστικά αβάσιμη και δεν στοιχειοθετείται σε συμβατικούς όρους, καθώς επίσης δεν ακολουθήθηκαν οι συμβατικά προβλεπόμενες διαδικασίες, που έχουν ακολουθηθεί στο παρελθόν, με σκοπό την τεκμηρίωση των τιμολογημένων εργασιών συντήρησης. Ως εκ τούτου, δεν καταχώρησε ούτε αυτά τα τιμολόγια στα βιβλία της, και απορρίφθηκαν μέσω της πλατφόρμας mydata, ακολουθούμενα από σχετική εξώδικη απάντηση που έστειλε η Εταιρεία.

Στο πλαίσιο αυτό η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. και η HELLENIC TRAIN Α.Ε. υπέγραψαν τον Μάιο 2025 συνυποσχετικό για την υπαγωγή των επιμέρους οικονομικών διαφορών σε διαιτησία όπου περιλαμβάνονται και οι ανωτέρω διαφορές. Στο ανωτέρω συνυποσχετικό υπήχθησαν οι εξής διαφορές:

- Απαιτήσεις ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. (οι τιμές συμπεριλαμβάνουν ΦΠΑ) από μισθώματα τροχαίου υλικού και ακινήτων συνολικής αξίας ΕΥΡΩ 69.526.385,72.

Η HELLENIC TRAIN Α.Ε. έχει αποδεχτεί τις οφειλές της από τα ανωτέρω μισθώματα τροχαίου υλικού και ακινήτων, πλην (α) ποσού 1.186.492 ευρώ, συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ, το οποίο αφορά στα μισθώματα έτους 2023 επί 156 οχημάτων ΤΥ για τα οποία η HELLENIC TRAIN άσκησε μερική καταγγελία της Σύμβασης Μίσθωσης και (β) ποσού 1.195.376,36 ευρώ για αποζημίωση χρήσης ΤΥ για το έτος 2024 για τα ίδια ως άνω οχήματα. Απαιτήσεις (ενδεχόμενες) ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. κατά HELLENIC TRAIN : Απαιτούμενες αποζημίωσεις από φθορές, ζημίες, απώλειες, απομείωση τροχαίου υλικού συνολικής αξίας ΕΥΡΩ 12.794.126

- Ενδεχόμενες υποχρεώσεις της ΓΑΙΑΟΣΕ : Η HELLENIC TRAIN έχει πραγματοποιήσει κατά το παρελθόν τιμολόγηση εργασιών συντήρησης του τροχαίου υλικού από «συμπληρωματικές συντηρήσεις» ΕΥΡΩ 21.073.073,96 . Η ΓΑΙΑΟΣΕ έχει απορρίψει τα εν λόγω τιμολόγια αρνούμενη το σύνολο της απαίτησης της ως αβάσιμο και εκτός των συμβατικών υποχρεώσεων της. Παρόλα αυτά το Διαιτητικό Δικαστήριο (Δ.Δ.) διέταξε πραγματογνωμοσύνη ώστε να διαπιστωθεί το είδος, οι εργασίες που εκτελέστηκαν και η αξία αυτών. Η τεχνική έκθεση, εκτός

των άλλων, θα συνεκτιμηθεί από το Δ.Δ. ώστε να κρίνει τελικώς την αξίωση της HELLENIC TRAIN

29.Μεταγενέστερα γεγονότα

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 η Hellenic Train προχώρησε σε καταβολές συνολικού ύψους €12,4 εκατ. που αφορούσαν υπηρεσίες μίσθωσης τροχαίου υλικού στο πλαίσιο των Υπηρεσιών Δημόσιας Υπηρεσίας (ΥΔΥ), καλύπτοντας υποχρεώσεις έως και το β΄ εξάμηνο του 2025. Επιπλέον, κατέβαλε ποσό €3,7 εκατ. για μισθώσεις ακινήτων έτους 2025.

Στις 24 Αυγούστου 2026 καταχωρίσθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού της εταιρείας, σύμφωνα με την οποία η επωνυμία της εταιρείας μεταβλήθηκε από «ΓΑΙΑΟΣΕ - Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Σιδηροδρομικής Περιουσίας», σε «Ελληνικά Σιδηροδρομικά Ακίνητα Α.Ε.» (Hellenic Rail Estate S.A.).

Από την λήξη της κλειόμενης χρήσης 2025 μέχρι την ημέρα σύνταξης της παρούσας έκθεσης δεν συνέβησαν άλλα γεγονότα πέρα από αυτά που προαναφέρθηκαν, που να χρήζουν γνωστοποίησης ή να έχουν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

30. Έγκριση Οικονομικών Καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 02/09/2026.

Αθήνα, 02/09/2026

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.	**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**	**Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου**
Κωνσταντίνος Κεσεντές	**Παναγιώτης Μπαλωμένος**	**Γεώργιος Καμπούρογλου**
Α.Δ.Τ. ΑΚ 772705	Α.Δ.Τ. ΑΗ510830	Αρ.Αδείας: 8253

pwc

PricewaterhouseCoopers Accounting A.E.

Ο Οικονομικός Διευθυντής
Κωτσάκος Κωνσταντίνος
Α.Δ.Τ. ΑΟ516407