



ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2025

09.04.2026, Κηφισιά

Η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ (εφεξής η «Εταιρεία» ή ο «Όμιλος») ανακοινώνει συνοπτικά τα οικονομικά αποτελέσματα για τη χρήση 2025.

ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟ ΟΜΙΛΟΥ

Η αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου για τη χρήση 2025 διαμορφώθηκε στα **€ 108,6 εκατ.** και περιλάμβανε **39 ακίνητα** υπό διαχείριση. Μη λαμβάνοντας υπόψιν τις αξίες των πωληθέντων ακινήτων, πωλήσεις οι οποίες έλαβαν χώρα εντός της κλειόμενης χρήσης, η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων **αυξήθηκε** κατά **5,16%**. Να σημειωθεί ότι η αξία του χαρτοφυλακίου είναι απομειωμένη κατά περίπου € 25 εκατ. εξαιτίας των εξελίξεων που αφορούν το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 στην Αθήνα.

ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το 2025 ανήλθε σε **€ 10,9 εκατ.** και περιλάμβανε έσοδα από μισθώματα, τα οποία ανήλθαν σε **€ 6,1 εκατ.** καθώς και έσοδα από πώληση ακινήτου, τα οποία ανήλθαν σε **€ 4,8 εκατ.**

ΜΗΔΕΝΙΚΟΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ

Εντός της χρήσης 2025, ο Όμιλος **εξόφλησε πλήρως τις δανειακές του υποχρεώσεις** που αφορούσαν δανειακές συμβάσεις που είχε συνάψει εντός των χρήσεων 2024 και 2025, πετυχαίνοντας σήμερα ο Όμιλος να έχει **ΜΗΔΕΝΙΚΟ δανεισμό**.

Ταυτοχρόνως, **εξάλειψε ολοσχερώς τις 2 προσημειώσεις**, συνολικού ποσού περ. **€ 21 εκ.**, μία που συνδέονταν με το Ομολογιακό Δάνειο για το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 22, το οποίο εξόφλησε ολοσχερώς εντός της χρήσης, και μία για το ακίνητο επί της οδού Φαλήρου 5 στην Αθήνα.

ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου για το 2025 ανήλθαν σε **€ 14,7 εκατ.**, έναντι των € 1,6 εκατ. της προηγούμενης χρήσης. Η μεταβολή οφείλεται στις προαναφερθείσες επιτυχείς πωλήσεις ακινήτων.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025

	31.12.2025	31.12.2024
Κύκλος Εργασιών	10.900.441	14.630.952
Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	4.646.761	2.583.208
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	14.249.636	10.079.767
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)*	4.638.514	5.241.336
Κέρδη προ φόρων	13.846.031	9.653.135
Κέρδη μετά φόρων	13.402.374	9.055.371

* EBITDA, μείον αποτέλεσμα από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025

	31.12.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα	120.806.228	127.701.280
Ταμειακά διαθέσιμα	14.649.564	1.633.700
Πελάτες, απαιτήσεις από πώληση ακινήτου και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	1.225.223	13.738.516
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	10.755.087	16.051.821
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	7.444.967	10.052.187

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2025

	31.12.2025	31.12.2024
Συντελεστής Λειτουργικών Κερδών	1,31	0,69
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	3.791.252	4.216.940
Γενική Ρευστότητα	2,26	0,97
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	0%	4,18%
Συντελεστής Μόχλευσης	-12,98%	3,06%
Εσωτερική λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	€ 3,00 / μετοχή	€ 2,76 / μετοχή
Κέρδη ανά μετοχή	€ 0,33 / μετοχή	€ 0,22 / μετοχή

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΠΩΛΗΣΕΙΣ & ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΝΤΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Εντός της χρήσης 2025, ο Όμιλος ολοκλήρωσε με επιτυχία την **πώληση των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας «Φ Real Estate Mon. A.E.»** κατόπιν εισφοράς σε αυτή του ακινήτου επί των οδών **Φαλήρου 22-22B** και **Δημητρακοπούλου 21-25 στην Αθήνα**, έναντι τιμήματος **€ 18,9 εκατ.** Κατά την πιο πρόσφατη εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου, ήτοι την 30.06.2025, η αξία του είχε αποτιμηθεί σε **€ 13.730.000** από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας. Από την πώληση της εν λόγω θυγατρικής **προέκυψε λογιστικό κέρδος** ποσού **€ 5,1 εκατ.**. Για το εν θέματι ακίνητο, η Εταιρεία είχε λάβει την οικοδομική άδεια και είχε ξεκινήσει τις εργασίες ανακατασκευής του σε ξενοδοχείο 4* αστέρων, 113 δωματίων.

Επίσης, εντός της ίδιας χρήσης, ο Όμιλος ολοκλήρωσε με επιτυχία την **πώληση του ακινήτου** επί της οδού **Χρ. Σμύρνης 11B** στη **Θεσσαλονίκη**, έναντι τιμήματος **€ 950 χιλ.** Κατά την πιο πρόσφατη εκτίμηση του εν λόγω ακινήτου, ήτοι την 30.06.2025, η αξία του είχε αποτιμηθεί σε **€ 876 χιλ.** από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή της Εταιρείας. Από την πώληση του ακινήτου προέκυψε **λογιστικό κέρδος** ποσού **€ 55 χιλ.**

Όσον αφορά την απόκτηση νέων ακινήτων, αρχικά μέσω θυγατρικής εταιρείας **αγοράστηκαν 3 οικόπεδα**, συνολικής εκτάσεως 3.240 τ.μ., τα οποία βρίσκονται στον **οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασίας**, έναντι συνολικού τιμήματος **€ 120 χιλ.**

Εντός της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία συμμετείχε σε **2 πλειστηριασμούς ακινήτων**, ένα για το **διατηρητέο** ακίνητο επί της οδού **Αλ. Παπαναστασίου 125B στην περιοχή Καστέλλα** του Πειραιά, συνολικής επιφάνειας 614 τ.μ., και ένα **διατηρητέο** ακίνητο επί της οδού **Δροσοπούλου 88 στην περιοχή της Κυψέλης** στην Αθήνα, συνολικής επιφάνειας 1.300 τ.μ.. Η Εταιρεία υπερθεμάτισε και στους δύο πλειστηριασμούς, καταβάλλοντας τα τιμήματα των **€ 835χιλ.** και **€ 256χιλ.**, αντιστοίχως και η χρηματοδότηση έγινε από τα **ίδια κεφάλαιά** της. Τα ακίνητα εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, με σκοπό τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Η ολοκλήρωση της μεταβίβασης και ένταξης των εν θέματι ακινήτων στο χαρτοφυλάκιο αναμένεται εντός του 2026.

ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Τον Ιανουάριο 2025, η Εταιρεία έλαβε την **οικοδομική άδεια** για την αποκατάσταση, την κατ' επέκταση και καθ' ύψος προσθήκη, τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις και την ενίσχυση του φέροντος οργανισμού του **διατηρητέου κτιρίου** επί της οδού **Ασκληπιού 96 στην Αθήνα**. Στο ακίνητο πρόκειται να δημιουργηθούν διαμερίσματα, συνολικής δόμησης 584 τ.μ.. Οι εργασίες στο εν λόγω ακίνητο έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν το πρώτο τρίμηνο του **2027**.

Τον Σεπτέμβριο 2025, η Εταιρεία έλαβε την **οικοδομική άδεια** για την ανέγερση 2 νέων κτιρίων κατοικιών, συνολικής δόμησης 2.078 τ.μ., στον **παραλιακό οικισμό Ξιφιά του Δήμου Μονεμβασίας**. Οι εργασίες έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν το **2027**.

Τον Νοέμβριο 2025, η Εταιρεία έλαβε την **οικοδομική άδεια** για την επισκευή και στατική ενίσχυση του ακινήτου επί της οδού **Μαυρομματαίων 17 στην Αθήνα**. Πρόκειται για επταώροφη οικοδομή, συνολικής επιφάνειας 2.662 τ.μ.. Οι εργασίες στο ακίνητο έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν το **2027**.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2026

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2026 προχώρησε στις κάτωθι αποκτήσεις ακινήτων:

- Ακίνητο επί της οδού Χρ. Σμύρνης 92 στην Αθήνα, με τίμημα **€ 510 χιλ.** καθώς και
- Ακίνητο επί της οδού Ερνέστου Εμπράρ 43, με ποσό κατακύρωσης **€ 695 χιλ.** στη θέση «Ελληνορώσων» στην Αθήνα.

Όλες οι παραπάνω αποκτήσεις χρηματοδοτήθηκαν με **ίδια κεφάλαια** της Εταιρείας.

Επιπλέον, τον Μάρτιο του 2026 η Εταιρεία έλαβε την **οικοδομική άδεια** για την μερική αλλαγή χρήσης του οκταώροφου ακινήτου επί της οδού **Ζεύξιδος 8 στη Θεσσαλονίκη**. Η μελέτη αφορά την ανακατασκευή και μετατροπή κτιρίου γραφείων σε ξενοδοχείο 4* αστέρων, 52 δωματίων. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε 2.088τ.μ. Οι εργασίες στο ακίνητο έχουν ξεκινήσει και αναμένεται να ολοκληρωθούν στα τέλη του **2026**.

Τέλος, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία ωρίμανσης των έργων της στα ακίνητά της επί της Κοντογιάννη 11 στην Λυκόβρυση, επί της Φειδίου 8 στην Αθήνα, καθώς και στο Ρίο στην Πάτρα.

ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Για το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού **Φαλήρου 5** στην Αθήνα, εντός του 2026 εκδόθηκαν οι ακόλουθες δικαστικές αποφάσεις επί των εκκρεμών υποθέσεων:

1. Με τη με αρ. 290/2026 απόφασή του, το Διοικητικό Εφετείο Αθηνών απέρριψε την αίτηση της Εταιρείας (ΑΚ300/25) κατά της τεκμαιρόμενης σιωπηρής απόρριψης της αίτησής της προς τον Δήμο Αθηναίων για ανάκληση της από 30.11.2022 έκθεσης αυτοψίας του Τμήματος ελέγχου κατασκευών του Δήμου Αθηναίων ως προς τα πρόστιμα, κρίνοντας ότι δεν συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας. Η απόφαση αυτή υπόκειται σε ένδικο μέσα.

2. Με τη με αρ. 1636/2026 απόφασή του, το Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών έκανε δεκτή την ανακοπή της Εταιρείας (ΑΚ1646/2023) και ακύρωσε τη με αρ. πρωτ. 7260/2023 ταμειακή βεβαίωση του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών ύψους € 4.059.203,86 και € 2.029.601,93 αντίστοιχα του Δήμου Αθηναίων. Κατ' αυτής ασκήθηκαν ένδικο μέσα από τον Δήμο Αθηναίων και Πράσινο Ταμείο, τα οποία πιθανολογούνται ότι θα απορριφθούν.