

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

«MULTIPART ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΑ – ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Προς την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρίας

Κύριοι Μέτοχοι,

Από μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025. Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 είναι η εξηκοστή πέμπτη για την εταιρία.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, όπως και εκείνες της προηγούμενης χρήσης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση εταιρίας

Η Multipart Α.Ε δραστηριοποιείται αποκλειστικά στον χώρο της εκμετάλλευσης της ακίνητης περιουσίας που έχει στην κατοχή της.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Τα έσοδα από την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε 421 χιλ € τη τρέχουσα χρήση έναντι 378 χιλ € την περσινή χρήση 2024 , παρουσιάζοντας θετική μεταβολή της τάξεως του 11,29%.

Σύμφωνα με την εκτίμηση ανεξάρτητων ορκωτών εκτιμητών η αξία της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας διαμορφώθηκε στο ποσό των 14,053 εκ € σε σχέση με τα 13,973 εκ € την προηγούμενη χρήση , γεγονός που είχε θετική επίδραση στο αποτέλεσμα της εταιρίας κατά 80 χιλ € .

Ο δανεισμός της εταιρίας περιορίστηκε σημαντικά στο ποσό των 7,6 εκ € σε σχέση με τα 11,1εκ € την προηγούμενη χρήση με αποτέλεσμα το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος να εμφανίζει μείωση της τάξεως των 449 χιλ €

Αρνητική επίδραση στο αποτέλεσμα της εταιρίας είχε η πώληση του μεγαλύτερου μέρους της δραστηριότητας των ανταλλακτικών DAIHATSU & Φανοποιίας στην τρέχουσα εμπορική τους αξία που μαζί με την ζημία από την καταστροφή / ανακύκλωση ανταλλακτικών χωρίς καμία εμπορική αξία επιβάρυνε το αποτέλεσμα κατά 438 χιλ €

Αποτέλεσμα όλων των ανωτέρω θετικών και αρνητικών μεταβολών ήταν να διαμορφωθεί το αποτέλεσμα μετά από φόρους σε -633 χιλ € για το 2025 έναντι -840 χιλ € την προηγούμενη χρήση,

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2025, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης της Εταιρίας μας:

	2025	2024
Δείκτες ετήσιας εξέλιξης		
Έσοδα εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας	11,29%	80,93%
Δείκτες Αποδοτικότητας		
Μικτή κερδοφορία από την εκμετάλλευση ακινήτων	81,86%	82,52%
Δείκτες Δανειακής Επιβάρυνσης		
Τραπεζικές Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	6,85	6,41

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρχαν μετοχές της Εταιρείας που να κατέχονται από την ίδια.

Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων (άρθρο 150 παρ. 3ε), επίσης δεν κατέχει εισηγμένους τίτλους και συνάλλαγμα.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρίας.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες της εταιρίας σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους , που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Η εταιρία έχει στην κατοχή της επενδυτικά ακίνητα , το οποίο εκμισθώνει σε τρίτους με συμβόλαιο μακροχρόνιας μίσθωσης.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της εταιρίας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων , προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της εταιρίας κατά € 141 χιλ € για το έτος 2025 και κατά € 140 χιλ για το 2024.

Επίσης σύμφωνα με την πολιτική της Διοίκησης της εταιρίας τα επενδυτικά ακίνητα , αποτιμάται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεδομένου ότι οι εταιρία στη μεγάλη πλειοψηφία των εμπορικών της συναλλαγών με το εξωτερικό, χρησιμοποιεί σαν νόμισμα συναλλαγής το ευρώ και δεν υπάρχουν σημαντικά υπόλοιπα υποχρεώσεων ή απαιτήσεων σε ξένα νομίσματα κατά την 31.12.2025 , αλλά ούτε και δανειακές υποχρεώσεις σε άλλο νόμισμα πέραν του ευρώ, η έκθεση σε συναλλαγματικό κίνδυνο για την εταιρία αξιολογείται ως χαμηλή.

Εκτός τούτων η διοίκηση της εταιρίας παρακολουθεί διαρκώς την διακύμανση και την τάση των ξένων νομισμάτων, αξιολογεί κάθε περίπτωση χωριστά και λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα σε περίπτωση που ο κίνδυνος είναι υπαρκτός και αξιόλογος.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Στο χρηματοπιστωτικό τομέα η εταιρία συνεργάζεται με Ελληνικές τράπεζες. Πολιτική της εταιρίας είναι να διατηρεί το σύνολο των δανείων της , βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων , με μεταβλητό επιτόκιο. Έτσι η εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο ταμιακών εκροών σε περιόδους αύξησης των επιτοκίων. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν

σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων κατά € 76 χιλ για το 2025 και κατά € 111 χιλ για τη χρήση 2024.

Κίνδυνος ρευστότητας

Στον παρακάτω πίνακα γίνεται ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρίας κατά την 31.12.2025, πλέον συμβατικών τόκων:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΔΑΝΕΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	ΣΥΝΟΛΟ
Έως 30 ημέρες	95.029,05	1.650,06	2.300.047,00	2.396.726,11
Έως 90 ημέρες	1.320,89		260.000,00	261.320,89
Έως 365 ημέρες	4.395.566,96		430.000,00	4.825.566,96
Από 2 έως 5 έτη			4.435.533,63	4.435.533,63
Άνω των 5 ετών			150.000,00	150.000,00
Σύνολο	4.491.916,90	1.650,06	7.575.580,63	12.069.147,59

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος , είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας για την εταιρία σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου , η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων , όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης.

Στην ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού , η διοίκηση εξετάζοντας κάθε σχετική πληροφορία και ένδειξη , προχώρησε στο σχηματισμό ικανών προβλέψεων για τυχόν ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις που ενδέχεται να προκύψουν στο μέλλον.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες , ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Περιβαλλοντικά θέματα

Η Διοίκηση θεωρεί ότι δεν συντρέχει καμία υποχρέωση της εταιρίας για ο συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις , που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της.

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2026

Η Διοίκηση της εταιρίας εκτιμά ότι η επερχόμενη συμφωνία με τους πιστωτές της για την αναδιάρθρωση του Δανεισμού της μαζί με την ενοικίαση κάποιων σημαντικών ελεύθερων εγκαταστάσεων που έχει στο χαρτοφυλάκιο της , θα βελτιώσουν την ταμειακή της ρευστότητα.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω και σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η αξία της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας υπερκαλύπτει την αξία των δανειακών της υποχρεώσεων κάνουν την Διοίκηση να αισιοδοξεί για την βιωσιμότητά της και την συνέχιση της δραστηριότητάς της.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα , 15 Ιουνίου 2026

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ

ΑΔΤ ΑΙ 576564