



**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2025**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

A. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	2
B. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007	4
Γ. Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2025	5
Δ. Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01.2025-30.06.2025 (Ενοποιημένες και Εταιρικές)	22
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	22
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	23
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	24
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	26
Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	28
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο	28
2. Βάση σύνταξης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	29
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	34
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	34
3.2 Διαχείριση κεφαλαίου.....	38
4. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	38
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	41
6. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).....	44
7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.....	50
8. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	52
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	55
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	56
11. Μετοχικό κεφάλαιο	57
12. Μη ελέγχουσες συμμετοχές.....	58
13. Δανεισμός.....	58
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	63
15. Κύκλος εργασιών.....	64
16. Εργολαβικό κόστος	65
17. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας.....	65
18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	65
19. Λοιπά έσοδα.....	66
20. Λοιπά έξοδα	66
21. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	67
22. Φόρος εισοδήματος	67
23. Αποτελέσματα ανά μετοχή.....	69
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	69
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	70
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	74

Α. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» της 30^{ης} Ιουνίου 2025 και τις σχετικές ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν τις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δε μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν έχουν καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστή άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τις συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com> to learn more.

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

B. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας **DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ** (εφεξής η «Εταιρεία») δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01.2025 – 30.06.2025, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 (ΔΛΠ 34), απεικονίζουν ειλικρινώς και επακριβώς τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (εφεξής ο «Όμιλος»), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5, του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και

(β) Η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του ν. 3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση των αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Μαρούσι, 25.09.2025

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Γ. Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ενδιάμεσων
Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2025**

**«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»**

**επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου από 1^η
Ιανουαρίου 2025 έως 30^η Ιουνίου 2025**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.») για τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την 30.06.2025, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου (μέσω των θυγατρικών εταιρειών) περιλάμβανε, 8 επενδυτικά έργα (31.12.2024: 7 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, κατοικιών, εγκαταστάσεις logistics καθώς και μικτών χρήσεων, συνολικής εύλογης αξίας €164.214.414 (31.12.2024: €141.784.782) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €614.664.237 (31.12.2024: €610.350.278), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 30.06.2025 αφορούν τα εξής:

- Οικόπεδο εκτάσεως περίπου 2.082 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 11.653 τ.μ., στον Δήμο Αθηναίων το οποίο κατέχει η θυγατρική Random M.A.E.. Ο Όμιλος είχε εκπονήσει επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης για το έργο, που προέβλεπε την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου σε βιοκλιματικό κτίριο σύγχρονων γραφείων, με σκοπό την εκμίσθωσή του. Την 27.06.2025 υπεγράφη το οριστικό συμφωνητικό μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε επώνυμη ελληνική εταιρεία και παραδόθηκε προς χρήση στον εκμισθωτή.
- Οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 2.060 τ.μ. μετά των επ' αυτού πέντε κτιρίων του συγκροτήματος κτιρίων, γνωστού ως «MINION» συνολικής επιφάνειας των πέντε κτιρίων περίπου 18.580 τ.μ., στο Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην πλατεία Ομόνοιας. Τα κτίρια Β,Γ,Δ,Ε περίπου 13.787 τ.μ ανήκουν στην θυγατρική Alkanor M.A.E., των οποίων εντός της χρήσης 2024 ολοκληρώθηκε η ανάπτυξή τους σε ένα σύγχρονο, βιοκλιματικό συγκρότημα μικτών χρήσεων (καταστήματα, και γραφεία), το οποίο έχει εκμισθωθεί πλήρως σε επώνυμους χρήστες. Επίσης, το συγκρότημα έλαβε πιστοποίηση LEED στη βαθμίδα Gold,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

σύμφωνα με το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης του αμερικανικού φορέα USGBC. Την 27.02.2025, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής «Dorou Residencies M.A.E.», ιδιοκτήτρια του κτιρίου Α του «MINION» περίπου 4.778 τ.μ, στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης της θυγατρικής Alkanor M.A.E.. Επιπλέον, σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο προβλέπεται η ανάπτυξη οικιστικού συγκροτήματος με σκοπό την πώληση ή/και εκμίσθωσή τους.

- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.304 τ.μ. στον Δήμο Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Piraeus Regeneration 138 M.A.E.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει την ανέγερση ξενοδοχείου 97 δωματίων συνολικής επιφανείας περίπου 6.170 τ.μ με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή του.
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης - Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «BALKAN AKINHTA A.E.». Ιδιοκτήτρια του ακινήτου είναι η θυγατρική Αγχίαλος Ακίνητα M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου, το οποίο θα αποτελεί τον μεγαλύτερο κόμβο logistics στη Βόρεια Ελλάδα. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης.
- Οικόπεδο με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), συνολικής επιφανείας κατά τον τίτλο κτήσης περίπου 23.912 τ.μ. το οποίο κατέχει η θυγατρική Filma Estate M.A.E.. Η θυγατρική προχώρησε στην σύσταση δύο καθέτων ιδιοκτησιών του ανωτέρω οικοπέδου για να επιτευχθεί η καλύτερη αξιοποίηση και εκμετάλλευσή του. Επίσης, την 08.04.2024, η θυγατρική απέκτησε όμορο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 2.699 τ.μ.. Η ανάπτυξη περιλαμβάνει, σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, την κατασκευή ενός συγκροτήματος μικτών χρήσεων, πιστοποιημένου σύμφωνα με το διεθνές αναγνωρισμένο σύστημα αειφόρου ανάπτυξης LEED στη βαθμίδα Gold, και μετέπειτα την εκμίσθωση τους. Την 07.08.2025, η θυγατρική Filma M.A.E. προχώρησε στην πώληση της μιας κάθετου ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 6.900 τ.μ. που περιλάμβανε διατηρητέα κτίρια επιφάνειας 7.715,90 τ.μ., στο Υπουργείο Πολιτισμού, το οποίο είχε χαρακτηρίσει το εν λόγω ακίνητο ως «ιστορικό διατηρητέο μνημείο». Η πώληση πραγματοποιήθηκε σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 330247/2025 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β' 3971/25.07.2025).
- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Ελαιώνα, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων, το οποίο αποκτήθηκε από την θυγατρική IQ Athens M.A.E., την 28.02.2023. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναπτύσσεται σύγχρονο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συγκρότημα μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.

- Τρία οικοπέδα συνολικής επιφάνειας περίπου 304.038 τ.μ, στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας, τα οποία αποκτήθηκαν από τη θυγατρική Dramar M.A.E. στις 09.04.2024. Την 01.08.2025, σε συνέχεια του από 26.05.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και των παρατάσεων αυτού, η θυγατρική προχώρησε στην απόκτηση ενός ακόμα όμορου οικοπέδου περίπου 632.226 τ.μ..

Επίσης, την 30.06.2025 το συνολικό χαρτοφυλάκιο των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετείχε ο Όμιλος περιλάμβανε 6 επενδυτικά έργα (31.12.2024: 6 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, καθώς και μικτών χρήσεων συνολικής εύλογης αξίας €199.647.046 (31.12.2024: €194.102.146) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €417.821.750 (31.12.2024: €413.344.750), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Βάσει των ανωτέρω, την 30.06.2025 ο συνολικός αριθμός των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM) του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας, των θυγατρικών και των κοινοπραξιών) ανερχόταν σε 14 (31.12.2024: 13) με συνολική εύλογη αξία €363.861.460 (31.12.2024: €335.886.928) και συνολική εκτιμώμενη ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €1.032.485.987 (31.12.2024: €1.023.695.028), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών. Η μεταβολή των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση οφείλεται στην μερική διάσπαση της θυγατρικής Alkanor M.A.E., με τον διαχωρισμό του ακίνητου που κατείχε και την μεταφορά του κτιρίου Α στη θυγατρική Dorou Residencies M.A.E..

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σημειώσεις 6 και 7 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025. Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2025 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο:

Την 27.02.2025, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής «Dorou Residencies M.A.E.», ιδιοκτήτριας του κτιρίου Α του «MINION», στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης της θυγατρικής Alkanor M.A.E.. και του διαχωρισμού της οικιστικής από την εμπορική ανάπτυξη του έργου.

Οι θυγατρικές εταιρείες Προπέλα M.A.E., Perdim M.A.E. και DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD εκκαθαρίστηκαν και λύθηκαν εντός της περιόδου 01.01-30.06.2025. Επίσης, σε καθεστώς εκκαθάρισης έχουν ενταχθεί και οι θυγατρικές Arcela Finance Ltd, Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd και Terra Attiva M.A.E.. Την 25.04.2025 και την 28.04.2025 οι θυγατρικές Προπελα M.A.E. και Perdim M.A.E. αντίστοιχα διαγράφηκαν από το Γ.Ε.ΜΗ αφού ολοκληρώθηκε η λύση και εκκαθάριση τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα κυριότερα μεγέθη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	30.06.2025	31.12.2024	Μεταβολή (%)
Επενδύσεις σε ακίνητα	164.214.414	141.784.782	16%
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	95.557.202	87.061.019	10%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19.454.259	38.265.299	(49%)
Δανεισμός	76.222.955	73.844.900	3%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας	184.011.035	172.609.053	7%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Ά ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2025

A. Εταιρικά γεγονότα

Με την 17.06.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε νέο Πρόγραμμα Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία λήξης του Προγράμματος που είναι ήδη σε ισχύ, ήτοι για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την 22.06.2025, ήτοι με χρονική ισχύ έως την 22.06.2026. Στο πλαίσιο του συγκεκριμένου προγράμματος απόκτησης ιδίων μετοχών, η Εταιρεία απέκτησε μεταξύ του διαστήματος 22.06.2025 και 30.06.2025 ίδιες μετοχές (5.163) αξίας €51.160. Κατά την 30.06.2025, η Εταιρεία κατέχει 54.871 ίδιες μετοχές.

B. Επενδύσεις

Την 11.04.2025, ο Όμιλος προχώρησε στην υπό προϋποθέσεις απόκτηση ακινήτων στην Αττική και την Κρήτη. Πιο συγκεκριμένα συμφωνήθηκε:

α) η αγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας οικοπέδου εμβαδού 346 χιλ. τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή Γούρνες του Δήμου Χερσονήσου, στο Ηράκλειο Κρήτης (με δυνατότητα ανέγερσης περίπου 60 χιλ. τ.μ. με χρήσεις hospitality).

β) Την αγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε. και KANTZA Μ.Α.Ε. ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ιδιοκτήτριες οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 319 χιλ. τ.μ. που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης (με δυνατότητα ανέγερσης 90 χιλ. τ.μ. μεικτών χρήσεων, εκ των οποίων περίπου 3,6 χιλ. τ.μ. αφορούν σε υφιστάμενα διατηρητέα κτίρια).

γ) Την αγορά ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 4,4 χιλ. τ.μ. (με δυνατότητα ανέγερσης περίπου 1,8 χιλ. τ.μ. με οικιστικές χρήσεις) και ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 1,3 χιλ. τ.μ. επί του οποίου

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 0,7 χιλ. τ.μ.. Τα δύο οικοπέδα βρίσκονται στη θέση Τρίγωνο Καμπά του Δήμου Παλλήνης.

Η απόκτηση του 100% μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε» πραγματοποιήθηκε την 10.09.2025 έναντι τιμήματος €40.050.089, από τα οποία ποσό €1.995.000 είχε καταβληθεί από τη θυγατρική Arcela Investments Ltd ως προκαταβολή. Η απόκτηση των λοιπών ακινήτων τελεί υπό προϋποθέσεις και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του β' εξαμήνου 2025.

Την 13.05.2025, η θυγατρική Dorou Residencies Μ.Α.Ε. στο πλαίσιο της καλύτερης αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του κτιρίου Α του ακινήτου «MINION» προχώρησε στην μίσθωση έξι οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 193 τ.μ. περίπου. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε 18 έτη και το μίσθωμα ανήλθε σε ποσό €525.000, το οποίο προκαταβλήθηκε για το σύνολο της διάρκειας της μίσθωσης. Επίσης, την 30.06.2025 η θυγατρική Dorou Residencies Μ.Α.Ε. προχώρησε στην απόκτηση επιπλέον μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας 26,6 τ.μ έναντι τιμήματος €40.000 πλέον εξόδων €2.052.

Την 13.05.2025, η θυγατρική Lavax Μ.Α.Ε. προχώρησε στην υπογραφή τροποποίησης του συμφωνητικού υπομίσθωσης ως προς το μίσθωμα. Η θυγατρική κατέχει το δικαίωμα χρήσης μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης ενός κτιρίου τεσσάρων ορόφων συνολικής επιφάνειας περίπου 3.153 τ.μ στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού.

Ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου 2025 δεν πραγματοποίησε πωλήσεις ακινήτων ή/και συμμετοχών, ενώ κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης είχαν πραγματοποιηθεί οι πωλήσεις των συμμετοχών στις εταιρείες IOBIS Μ.Α.Ε., Επενδυτική Χανίων Α.Ε. και Καλλιγιά Estate Μ.Α.Ε. όπου αναγνωρίστηκε συνολικό κέρδος ποσού €5.211.657.

Γ. Χρηματοδοτήσεις

Η Εταιρεία, εντός του α' εξαμήνου 2025 προχώρησε σε αποπληρωμή ποσού €6.000.000 επί των υφιστάμενων συμβάσεων πιστώσεως με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2025 ανήλθε σε €27.410.705 έναντι €16.616.368 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, δηλαδή αυξημένος κατά 65%. Παρατίθεται πίνακας με τον κύκλο εργασιών του Ομίλου ανά κατηγορία:

	Από 01.01 έως		Μεταβολή
	30.06.2025	30.06.2024	
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.110.989	1.107.067	0%
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.954.354	1.617.488	21%
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	21.816.914	9.137.978	139%
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	4.000.000	(100%)
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	397.000	650.000	(39%)
Έσοδα από μισθώματα	2.062.282	-	Δ/Υ
Λοιπά	69.166	103.835	(33%)
Κύκλος εργασιών	27.410.705	16.616.368	65%

Η αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από κατασκευαστικά έργα και από μισθώματα. Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος μέσω των θυγατρικών Hub 204 Μ.Α.Ε. και Citrus Μ.Α.Ε. προχώρησε στην υπογραφή συμβάσεων μεταβίβασης ακινήτου έτοιμο προς χρήση (turnkey property) σύμφωνα με τις προδιαγραφές των πελατών, Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (εφεξής «ΤΑΧΔΙΚ») και της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου, αντίστοιχα. Επιπλέον, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή σύμβασης εργολαβίας για την ανακατασκευή του κτιρίου που κατέχει η εταιρεία IOBIS Μ.Α.Ε. επί της οδού Κοραή 4 και Σταδίου 30, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Τράπεζας Πειραιώς. Τέλος, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Alkanor Μ.Α.Ε. παρουσίασε έσοδα από μισθώματα, καθώς κατά τη διάρκεια του β' εξαμήνου 2024, ολοκληρώθηκε και μισθώθηκε πλήρως το ακίνητο που κατέχει.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2025 ανήλθε σε €11.209.438 έναντι κέρδους €7.639.106 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης.

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2025 ανήλθαν σε €25.767.673 έναντι €18.136.128 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης. Εξαιρουμένου του εργολαβικού κόστους και του κόστους ανέγερσης των κατοικιών στην Μύκονο κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2024, τα λειτουργικά έξοδα κατά το α' εξάμηνο του 2025 ανέρχονται σε €6.837.264 έναντι €6.474.081 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 6%.

Πιο αναλυτικά, η αύξηση των λειτουργικών εξόδων του Ομίλου οφείλεται κυρίως α) στην αύξηση του εργολαβικού κόστους κατά ποσό €11.307.896 (α' εξάμηνο 2024: €7.622.513) που αποτελείται αποκλειστικά από τις δαπάνες κατασκευής των ακινήτων για λογαριασμό των πελατών, ΤΑΧΔΙΚ, Παρευξείνιας Τράπεζας και Τράπεζας Πειραιώς, κατ' αντιστοιχία με την αύξηση των εσόδων από κατασκευαστικά έργα, και β) στην αύξηση του κόστους που σχετίζεται με την παροχή υπηρεσιών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συντήρησης ποσού €552.191 (α' εξάμηνο 2024: €332.263). Επίσης, το α' εξάμηνο του 2024 πραγματοποιήθηκε η πώληση των κατοικιών στην Μύκονο, με το κόστος τους να ανέρχεται σε €4.039.534, ενώ αντίστοιχο γεγονός δεν πραγματοποιήθηκε το α' εξάμηνο του 2025.

Επιπρόσθετα, οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2025 ανήλθαν σε €2.268.271 (α' εξάμηνο 2024: €2.477.941), σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης (ήτοι μείωση κατά 8%). Η μείωση οφείλεται κυρίως στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό, η οποία πραγματοποιήθηκε το α' εξάμηνο 2024 (μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη).

Τέλος, τα λοιπά έξοδα του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2025 ανήλθαν σε €3.902.629 έναντι €3.400.816 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης (ήτοι αύξηση κατά 15%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κόστους παροχής υπηρεσιών συντήρησης, κατ' αντιστοιχία με την αύξηση του κύκλου εργασιών από την παροχή υπηρεσιών συντήρησης. Να σημειωθεί πως εντός του α' εξαμήνου 2024 πραγματοποιήθηκε η δωρεάν διάθεση μετοχών της Εταιρείας στους συνεργάτες (μη επαναλαμβανόμενη δαπάνη).

Σημειώνουμε ότι οι φόροι-τέλη ακίνητης περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2025 ανήλθαν σε €381.047 (α' εξάμηνο 2024: €428.661), παρουσιάζοντας μείωση κατά 11% λόγω της πώλησης ακινήτων εντός της χρήσης 2024.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου το α' εξάμηνο 2025 παρουσίασαν αύξηση 23% και ανήλθαν σε €14.355.596 έναντι €11.662.302 κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2024.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2025 ανήλθαν σε €1.669.470 έναντι €1.212.719 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης.

Το μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2025 ανήλθε σε €2.515.438 έναντι €5.453.165 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης.

Με βάση τα ανωτέρω, τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας το α' εξάμηνο 2025 ανήλθαν σε €14.765.425 (α' εξάμηνο 2024: €15.916.808). Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου που αναλογούν στους μετόχους το α' εξάμηνο 2025 ανήλθαν σε €11.453.311 έναντι €13.804.419 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης. Αν εξαιρεθούν τα αποτελέσματα των αποεπενδύσεων, τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας διαμορφώνονται €14.721.777 για το α' εξάμηνο 2025 και €10.705.151 για το α' εξάμηνο 2024 και τα καθαρά κέρδη του Ομίλου που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας σε €11.409.663 και €8.592.762, αντίστοιχα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα κυριότερα μεγέθη της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Από 01.01 έως		
	30.06.2025	30.06.2024	Μεταβολή (%)
Κύκλος εργασιών	27.410.705	16.616.368	65%
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	11.209.438	7.639.106	47%
Λειτουργικά κέρδη	14.355.596	11.662.302	23%
Αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη ¹	14.355.596	12.490.714	15%
Κέρδη προ φόρων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	14.765.425	15.916.808	(7%)
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας ¹	14.765.425	16.745.220	(12%)
Καθαρά κέρδη μετά φόρων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	11.453.311	13.804.419	(17%)
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη μετά φόρων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας ¹	11.453.311	14.632.831	(22%)

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

Στο πλαίσιο της εφαρμογής των Κατευθυντήριων Γραμμών «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA/2015/1415el) που εφαρμόζονται από την 3η Ιουλίου 2016 η Διοίκηση μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου βάσει των κατωτέρω Εναλλακτικών Δεικτών Μέτρησης Απόδοσης οι οποίοι χρησιμοποιούνται διεθνώς στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Η Διοίκηση αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του Ομίλου ανά τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα.

¹ Τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη του α' εξαμήνου 2024 προκύπτουν από την εξαίρεση των μη επαναλαμβανόμενων εξόδων ποσού €828.412 του α' εξαμήνου 2024 και αφορούν το κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό και τους συνεργάτες της ως επιβράβευση για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)

	Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη προ φόρων	15.444.718	15.916.808
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	285.317	196.663
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.426.316	1.198.659
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	17.156.351	17.312.130
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	-	828.412
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted Ebitda)	17.156.351	18.140.542

Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων (Return on Equity - ROE):

	Από 01.07 έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	34.626.402	18.880.142
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	166.138.316	140.949.180
Return on Equity (ROE)	21%	13%

	Από 01.07 έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	34.626.402	18.880.142
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ¹	-	828.412
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά κέρδη	34.626.402	19.708.554
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	166.138.316	140.949.180
Αναπροσαρμοσμένο ROE	21%	14%

Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό του δείκτη «Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων», τα κέρδη μετά φόρων έχουν υπολογισθεί σε ετήσια βάση (τα κέρδη μετά φόρων περιλαμβάνουν το διάστημα από 01.07.2024 έως 30.06.2025 και 01.07.2023 έως 30.06.2024 αντίστοιχα), σύμφωνα με τα δημοσιοποιηθέντα στοιχεία του Ομίλου.

¹ Τα μη επαναλαμβανόμενα έξοδα ποσού €828.412 του α' εξαμήνου 2024 αφορούν στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στο προσωπικό και τους συνεργάτες της ως επιβράβευση για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value - NAV):

	30.06.2025	31.12.2024
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	184.011.035	172.609.053
(Μείον): Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(406.995)	(431.603)
Πλέον: Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11.369.697	8.096.192
Net Asset Value	194.973.737	180.273.642

Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (Net Debt/Total Assets):

	30.06.2025	31.12.2024
Δανεισμός	76.222.955	73.844.900
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(19.454.259)	(38.265.299)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(2.023.850)	(2.023.850)
Καθαρός Δανεισμός (α)	54.744.846	33.555.751
Σύνολο ενεργητικού (β)	321.172.135	299.846.266
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (α/β)	17%	11%

Καθαρός δανεισμός / Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net LTV):

	30.06.2025	31.12.2024
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων ¹	74.749.200	73.078.000
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(19.454.259)	(38.265.299)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(2.023.850)	(2.023.850)
Καθαρός Δανεισμός (α)	53.271.091	32.788.851
Επενδύσεις ² (β)	164.214.414	141.784.782
Net LTV (α/β)	32%	23%

¹ Το ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων αφορά το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανείων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα

² Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2025

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

A. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (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. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή οι πολεμικές συρράξεις), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου την 30.06.2025 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπετε σχετικά σημείωση 13 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), και επομένως ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2025, το ποσό των €48.571.449 (31.12.2024: €41.938.708) αφορά σε υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E., IQ Athens M.A.E. και Random M.A.E με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας κατά την 30.06.2025, ποσού €10.206.027 είναι σταθερού επιτοκίου και με ημερομηνία αποπληρωμής την 28.03.2026.

Αν το επιτόκιο δανεισμού, των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2025, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €242.857 (30.06.2024: €293.069) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2025 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της εξάμηνης περιόδου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαστικά τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει και αξιολογήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχοντας ενσωματώσει τη φιλοσοφία των «πράσινων» κτιρίων στον πυρήνα της δραστηριότητάς του, έχει τη δυνατότητα αξιοποίησης πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) για τη χρηματοδότηση των έργων του. Με αυτό το χρηματοδοτικό εργαλείο, σταθερού επιτοκίου, ο Όμιλος αντισταθμίζει εν μέρει τον κίνδυνο της αύξησης των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.

Στη σημείωση 3.1 (γ) των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2025 δεν κατέχουν ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχουν κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιαστικός συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2025. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 9.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

Στη σημείωση 3.1.γ. επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Β. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μέρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30.06.2025 και την 31.12.2024:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Σύνολο δανεισμού	76.222.955	73.844.900	17.680.407	23.223.642
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(19.454.259)	(38.265.299)	(5.027.392)	(21.028.443)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(2.023.850)	(2.023.850)	-	-
Καθαρός δανεισμός	54.744.846	33.555.751	12.653.015	2.195.199
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	184.011.035	172.609.053	204.091.936	189.475.685
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	238.755.881	206.164.803	216.744.951	191.670.884
Δείκτης μόχλευσης	23%	16%	6%	1%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 30.06.2025 είναι τα ακόλουθα:

Την 09.07.2025, η θυγατρική Hub 204 Μ.Α.Ε. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Alpha Bank Α.Ε. ύψους €2.000.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M+3% με σκοπό την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης.

Την 01.08.2025, η θυγατρική Dramar Μ.Α.Ε., σε συνέχεια του από 26.05.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και των παρατάσεων αυτού, προχώρησε στην απόκτηση ενός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας περίπου 632.226 τ.μ.. στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας έναντι τιμήματος €4.720.000, από το οποίο ποσό €220.000 είχε ήδη καταβληθεί ως προκαταβολή κατά την 31.12.2024.

Την 07.08.2025, η θυγατρική Filma Μ.Α.Ε. προχώρησε στην πώληση μέρους του οικοπέδου που κατείχε στο Βιομηχανικό Συγκρότημα της πρώην Ζυθοποιίας ΦΙΞ που βρίσκεται επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη. Πιο συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκε η πώληση μιας κάθετου ιδιοκτησίας έκτασης 6.900 τ.μ. που περιλάμβανε διατηρητέα κτίρια επιφάνειας 7.715,90 τ.μ., στο Υπουργείο Πολιτισμού το οποίο είχε χαρακτηρίσει το εν λόγω ακίνητο ως «ιστορικό διατηρητέο μνημείο». Η πώληση πραγματοποιήθηκε σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 330247/2025 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β' 3971/25.07.2025). Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €8.232.000.

Την 28.08.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Optima Bank, για ποσό έως €50.000.000. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση, συγκεκριμένων συναλλαγών μέσω κάλυψης του ποσοστού της ίδιας συμμετοχής της Εταιρείας και η κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης. Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €5.400.000.

Την 05.09.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Eurobank, για ποσό έως €50.000.000, με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών αναγκών. Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €39.900.000.

Την 10.09.2025, η θυγατρική Arcela Investments Ltd προχώρησε στην απόκτηση του 100% μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε» σε συνέχεια του από 11.04.2025 συμφωνητικού, έναντι τιμήματος €40.050.089.

Την 15.09.2025, πραγματοποιήθηκε η εκκαθάριση της πώλησης της κοινοπραξίας Ουράνια Επενδυτική Α.Ε. σύμφωνα με το από 22.10.2024 συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών και η θυγατρική Gravitousia Ltd έλαβε ποσό €2.036.379, το οποίο κατά την 30.06.2025 εμφανίζεται στη γραμμή «Λοιπές απαιτήσεις» του κονδυλίου «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα ΔΠΧΑ.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (ΔΛΠ. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 26 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ Β ΕΞΑΜΗΝΟ 2025

Για το β' εξάμηνο του 2025, ο Όμιλος επιδιώκει τη διατήρηση της αναπτυξιακής του δυναμικής και τη βελτίωση των χρηματοοικονομικών του επιδόσεων, μέσω της εφαρμογής της επιχειρηματικής στρατηγικής και της υλοποίησης του επενδυτικού προγράμματος.

Ειδικότερα, οι βασικοί στόχοι για το εν λόγω διάστημα περιλαμβάνουν:

(α) την αποεπένδυση ώριμων αναπτύξεων επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται ήδη ή πρόκειται να τεθούν σε πλήρη λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση,

(β) τη συνέχιση του επενδυτικού προγράμματος και την περαιτέρω αξιοποίηση των υφιστάμενων ακινήτων, με προγραμματισμένο ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2026-2027,

(γ) την ένταξη νέων ακινήτων προς αξιοποίηση, είτε μέσω προσυμφώνων είτε υπό διεκδίκηση, τα οποία ανταποκρίνονται στα επενδυτικά κριτήρια του Ομίλου, με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης έως το 2028-2030,

(δ) την ωρίμανση και αξιοποίηση ή πώληση του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Skyline.

Παράλληλα, ο Όμιλος διερευνά νέες επενδυτικές προοπτικές στον τομέα ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων, είτε αυτοτελώς είτε μέσω στρατηγικών συνεργασιών με εγχώριους και διεθνείς θεσμικούς επενδυτές.

Μαρούσι, 25.09.2025

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

{Η παρούσα σελίδα έχει αφεθεί σκοπίμως κενή}

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δ. Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01.2025-30.06.2025 (Ενοποιημένες και Εταιρικές)

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	164.214.414	141.784.782	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.451.730	908.326	1.328.281	755.194
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		24.023	5.485	24.023	5.485
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	6	-	-	179.317.107	160.700.277
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6	-	-	28.115.900	23.758.509
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	7	95.557.202	87.061.019	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	8	406.995	431.603	406.717	431.394
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	10.934.801	6.843.018	257.488	1.426.104
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		272.589.165	237.034.233	209.449.516	187.076.963
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	29.080.911	24.498.934	13.173.935	11.654.875
Αποθέματα		47.800	47.800	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	19.454.259	38.265.299	5.027.392	21.028.443
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		48.582.970	62.812.033	18.201.327	32.683.318
Σύνολο ενεργητικού		321.172.135	299.846.266	227.650.843	219.760.281
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	934.015	934.015	934.015	934.015
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	11	92.158.255	92.158.255	92.158.255	92.158.255
Αποθεματικό ιδίων μετοχών	11	(713.384)	(662.055)	(713.384)	(662.055)
Λοιπά αποθεματικά		2.800.395	2.800.395	95.585.001	81.394.172
Αποτελέσματα εις νέον		88.831.754	77.378.443	16.128.049	15.651.298
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		184.011.035	172.609.053	204.091.936	189.475.685
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	12	23.151.319	20.262.126	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		207.162.354	192.871.179	204.091.936	189.475.685
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	13	50.059.262	53.029.589	887.052	10.562.288
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	11.369.697	8.096.192	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		314.390	295.293	312.996	294.214
Κρατικές επιχορηγήσεις	13	1.609.727	1.579.107	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.980.393	1.431.713	1.494.096	1.025.904
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		65.333.469	64.431.894	2.694.144	11.882.406
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	22.498.441	21.727.703	4.071.408	5.740.836
Δανεισμός	13	26.163.693	20.815.311	16.793.355	12.661.354
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		14.178	179	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		48.676.312	42.543.193	20.864.763	18.402.190
Σύνολο υποχρεώσεων		114.009.781	106.975.087	23.558.907	30.284.596
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		321.172.135	299.846.266	227.650.843	219.760.281

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Κύκλος εργασιών	15	27.410.705	16.616.368	6.818.367	6.639.312
		27.410.705	16.616.368	6.818.367	6.639.312
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	11.209.438	7.639.106	-	-
Εργολαβικό κόστος	16	(18.930.409)	(7.622.513)	(961.944)	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	17	(381.047)	(428.661)	-	(914)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(2.268.271)	(2.447.941)	(2.215.202)	(2.379.165)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(285.317)	(196.663)	(251.495)	(163.059)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων		-	(4.039.534)	-	(1.054.852)
Ζημιές απομείωσης (συμπεριλαμβανομένων αναστροφών ζημιών απομείωσης) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		-	160.794	-	-
Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες		43.648	5.211.657	-	-
Λοιπά έσοδα	19	1.459.478	170.505	328.669	166.469
Λοιπά έξοδα	20	(3.902.629)	(3.400.816)	(4.672.998)	(3.978.096)
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6	-	-	2.106.499	6.063.188
Λειτουργικά κέρδη		14.355.596	11.662.302	1.151.896	5.292.883
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	7	2.515.438	5.453.165	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	243.154	14.060	68.047	1.010.159
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(1.669.470)	(1.212.719)	(718.515)	(786.343)
Κέρδη προ φόρων		15.444.718	15.916.808	501.428	5.516.699
Φόρος εισοδήματος	22	(3.312.114)	(2.112.389)	(24.677)	(12.904)
Καθαρά κέρδη περιόδου		12.132.604	13.804.419	476.751	5.503.795
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		11.453.311	13.804.419	476.751	5.503.795
Μετόχους μη ελέγχουσων συμμετοχών	12	679.293	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων	5	-	-	14.190.829	11.822.969
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου, μετά φόρων		-	-	14.190.829	11.822.969
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		12.132.604	13.804.419	14.667.580	17.326.764
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		11.453.311	13.804.419	14.667.580	17.326.764
Μετόχους μη ελέγχουσων συμμετοχών	12	679.293	-	-	-
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	23	0,61	0,74		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	934.015	92.158.255	(1.984.661)	2.800.395	39.724.760	133.632.764	-	133.632.764
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	13.804.419	13.804.419	-	13.804.419
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	13.804.419	13.804.419	-	13.804.419
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.412	-	828.412
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.412	-	828.412
30 Ιουνίου 2024	934.015	92.158.255	(662.055)	2.800.395	53.034.986	148.265.596	-	148.265.596
1 Ιανουαρίου 2025	934.015	92.158.255	(662.055)	2.800.395	77.378.443	172.609.053	20.262.126	192.871.179
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	11.453.311	11.453.311	679.293	12.132.604
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	11.453.311	11.453.311	679.293	12.132.604
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	2.209.900	2.209.900
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	(51.160)	-	-	(51.160)	-	(51.160)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	-	-	(169)	-	-	(169)	-	(169)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(51.329)	-	-	(51.329)	2.209.900	2.158.571
30 Ιουνίου 2025	934.015	92.158.255	(713.384)	2.800.395	88.831.754	184.011.035	23.151.319	207.162.354

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025**



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	934.015	92.158.255	(1.984.661)	58.430.985	(3.151.086)	146.387.508
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	5.503.795	5.503.795
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	11.822.969	-	11.822.969
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	11.822.969	5.503.795	17.326.764
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.413
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους 30 Ιουνίου 2024	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.413
	934.015	92.158.255	(662.055)	70.253.954	1.858.516	164.542.685
1 Ιανουαρίου 2025	934.015	92.158.255	(662.055)	81.394.172	15.651.298	189.475.685
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	476.751	476.751
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	14.190.829	-	14.190.829
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	14.190.829	476.751	14.667.580
Απόκτηση Ιδίων μετοχών	-	-	(51.160)	-	-	(51.160)
Έξοδα απόκτησης Ιδίων μετοχών	-	-	(169)	-	-	(169)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους 30 Ιουνίου 2025	-	-	(51.329)	-	-	(51.329)
	934.015	92.158.255	(713.384)	95.585.001	16.128.049	204.091.936

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη προ φόρων	15.444.718	15.916.808
Προσαρμογές για :		
Καθαρό (Κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5 (11.209.438)	(7.639.106)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	278.894	195.254
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	6.423	1.410
(Κέρδος) από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	(43.648)	(5.211.657)
Μερίδιο (κέρδους) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	7 (2.515.438)	(5.453.165)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	21 1.426.284	1.198.659
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	-	828.412
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	19 (1.376.251)	42.649
Λοιπά	-	(20.611)
	2.011.544	(141.347)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	(14.571.020)	(1.656.565)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων	-	(5.405.663)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	1.295.102	10.269.495
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων	19.097	16.897
	(13.256.821)	3.224.164
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(11.245.277)	3.082.817
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(1.639.704)	(2.255.967)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	-	(3)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(12.884.981)	826.847
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(8.555.725)	(8.734.000)
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(44.784)	(19.310)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(24.960)	-
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	(532.113)	(3.238.326)
Πληρωμές για προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα	(7.941.345)	(11.859.435)
Εισπράξεις από πωλήσεις/εκκαθαρίσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	5.572.704	11.254.494
Τόκοι που εισπράχθηκαν	151.716	9.333
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	5.135	4.237
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων	27.410	19.234
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	25 4.474.000	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(6.867.962)	(12.563.773)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανεισμού	(6.150.800)	(33.230.000)
Δάνεια αναληφθέντα	7.822.000	45.312.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	(51.329)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(677.968)	(254.559)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	941.903	11.827.441
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(18.811.040)	90.515
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	38.265.299	12.400.507
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	19.454.259	12.491.022

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη προ φόρων	501.428	5.516.699
Προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	245.072	161.650
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	6.423	1.410
(Κέρδος) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	(2.106.499)	(1.343.682)
(Κέρδος) από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	(4.719.506)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	650.468	(223.816)
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	-	828.412
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	(185.226)	57.966
	(888.334)	279.133
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	(249.503)	504.535
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων	-	895.000
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(1.201.236)	(808.712)
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων	18.782	16.686
	(1.431.957)	607.509
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(2.320.291)	886.642
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(777.117)	(838.265)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(3.097.408)	48.377
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(6.731.100)	(6.011.725)
Επιστροφή κεφαλαίου	-	2.520.000
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(42.545)	(19.310)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(24.960)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις/εκκαθαρίσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	49.208	5.610.492
Τόκοι που εισπράχθηκαν	77.212	54.597
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	9.002	10.902
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων	45.702	38.414
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	-	400.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(6.617.481)	2.603.370
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανεισμού	(6.000.000)	(4.000.000)
Δάνεια αναληφθέντα	-	3.400.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	(51.329)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(234.833)	(187.871)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(6.286.162)	(787.871)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(16.001.051)	1.863.876
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	21.028.443	1.551.118
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	5.027.392	3.414.994

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 75 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο

Η μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία» ή «DIMAND Α.Ε.») με διακριτικό τίτλο DIMAND Α.Ε., που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου στην Ελλάδα, έχει ως κύριο αντικείμενό την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, την αγορά, την πώληση, την μίσθωση και την εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίηση τους. Επίσης, την καθ' όποιονδήποτε τρόπο διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων της Εταιρείας ή τρίτων, την παροχή υπηρεσιών στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων μέσω εκπόνησης μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων αξιοποίησης ακινήτων. Τέλος, την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς το σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικά ή τμηματικά ή της εκμεταλλεύσεως τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 004854501000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης αρ. 115, Τ.Κ. 15124, Μαρούσι, Ελλάδα. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την Εταιρεία αποτελούν τον Όμιλο (στο εξής αναφερόμενος ως «Όμιλος»).

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σχετικά τις σημειώσεις 6 και 7.

Την 30 Ιουνίου 2025, ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν στο εργατικό δυναμικό τους 70 και 67 εργαζόμενους αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: Ο Όμιλος απασχολούσε 71 εργαζόμενους και η Εταιρεία 63 εργαζόμενους). Να σημειωθεί πως μόνο η μητρική Εταιρεία (67 εργαζόμενοι), η θυγατρική Arcela Investments Ltd (2 εργαζόμενοι) και η θυγατρική Bridged – Τ.Ε.Π.Ε. (1 εργαζόμενος) απασχολούσαν προσωπικό κατά την 30 Ιουνίου 2025, καθώς οι υπόλοιπες εταιρείες που αναπτύσσουν τα ακίνητα και οι εταιρείες συμμετοχών αυτών δεν διατηρούν εργατικό δυναμικό.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξελέγησαν δυνάμει της από 17.06.2025 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 17 Ιουνίου 2028 και δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας δύναται να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα
Γόντικας Κωνσταντίνος	Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανδριόπουλος Δημήτριος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Δήμτσας Νικόλαος – Ιωάννης	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα	Εκτελεστικό Μέλος
Αναστασόπουλος Μιχαήλ	Εκτελεστικό Μέλος
Ίτσιου Όλγα	Εκτελεστικό Μέλος
Χαλκιαδάκη Άννα	Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Καζόλη Πολυξένη (Ξένια)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαρίτος Νικόλαος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η πληρότητα των κριτηρίων ανεξαρτησίας αυτών σε σχέση με την Εταιρεία.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 25.09.2025, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://dimand.gr/>.

2. Βάση σύνταξης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» (εφεξής «ΔΛΠ 34»).

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατά συνέπεια, οι εν λόγω Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να διαβαστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία. Επιπλέον, σε ατομικό επίπεδο οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία, βλέπετε σχετικά σημείωση 6. Το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2025 είναι αρνητικό, ήτοι οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις υπερβαίνουν το κυκλοφορούν ενεργητικό κατά ποσό €93.342 και €2.663.436, αντίστοιχα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εξασφαλίσει τη χρηματοδότηση μακροπρόθεσμου ορίζοντα σημαντικού μέρους των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων τους, βλέπετε σχετικά σημείωση 26. Λαμβάνοντας υπόψιν το ανωτέρω, η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρεί ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν την οικονομική τους δραστηριότητα για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Επομένως, οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που καλύπτουν την περίοδο από την 1η

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ιανουαρίου 2025 έως την 30 Ιουνίου 2025, έχουν συνταχθεί με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

Η κατάρτιση των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση τις ίδιες λογιστικές πολιτικές και λογιστικές εκτιμήσεις που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2024 και οι οποίες αναφέρονται αναλυτικά στις σημειώσεις επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων αυτών, με εξαίρεση την εφαρμογή των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 και μεταγενέστερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• **ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»:** Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πώς προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μία οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μία οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μία συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μία οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μία σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μία οντότητα να προσδιορίσει μία μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μία σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μία οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μία σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, το χρόνο και την αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών και στην χρηματοοικονομική της επίδοση.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μία οντότητα να θεωρεί ότι μία χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μία διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα: • η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής • η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό • ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος. Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πώς μία οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μία μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κίνδυνος ή κόστος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου «χωρίς δικαίωμα αναγωγής». Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη ταμειακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μία οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μία οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αυτή η πληροφορία δύναται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

• **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μία επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μία θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

- **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.
- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από την Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (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. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις τους και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πανδημία COVID-19 ή οι πολεμικές συρράξεις), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τον χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου την 30.06.2025 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (βλέπετε σχετικά σημείωση 13 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων), και επομένως ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών. Από το σύνολο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2025, το ποσό των €48.571.449 (31.12.2024: €41.938.708) αφορά σε υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών Alkanor M.A.E., IQ Athens M.A.E. και Random M.A.E. με κυμαινόμενο επιτόκιο. Το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας κατά την 30.06.2025, ποσού €10.206.027 είναι σταθερού επιτοκίου και με ημερομηνία αποπληρωμής την 28.03.2026.

Αν το επιτόκιο δανεισμού, των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2025, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα κατά €242.857 (30.06.2024: €293.069) περίπου. Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου την 30.06.2025 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου σε όλη τη διάρκεια της εξαμήνιας περιόδου.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαστικά τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενο επιτόκιο με βάση το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει και αξιολογήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν προέκυψε σημαντικός κίνδυνος. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπρόσθετα, ο Όμιλος έχοντας ενσωματώσει τη φιλοσοφία των «πράσινων» κτιρίων στον πυρήνα της δραστηριότητάς του, έχει τη δυνατότητα αξιοποίησης πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) για τη χρηματοδότηση των έργων του. Με αυτό το χρηματοδοτικό εργαλείο, σταθερού επιτοκίου, ο Όμιλος αντισταθμίζει εν μέρει τον κίνδυνο της αύξησης των επιτοκίων κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής περιόδου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στη σημείωση 3.1 (γ) των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2025 δεν κατέχουν ύψος τραπεζικών διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχουν κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2025. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 9.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση την ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των διαθεσίμων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι πληρωτέες ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Όμιλος

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
30 Ιουνίου 2025					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15.776.776	486.296	-	16.263.072	16.263.072
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	882.122	1.677.750	5.239.445	7.799.317	3.565.796
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	28.738.975	37.807.054	22.255.141	88.801.170	72.657.157
Σύνολο	45.397.873	39.971.100	27.494.586	112.863.559	92.486.025

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.252.376	1.431.713	-	10.684.089	10.684.089
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	531.037	1.278.272	5.218.025	7.027.335	3.087.556
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	22.519.509	45.516.082	18.726.137	86.761.728	70.757.342
Σύνολο	32.302.922	48.226.067	23.944.162	104.473.152	84.528.989

Εταιρεία

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
30 Ιουνίου 2025					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.063.541	-	-	2.063.541	2.063.541
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	670.280	1.035.709	-	1.705.989	1.396.510
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	16.877.870	-	-	16.877.870	16.283.897
Σύνολο	19.611.691	1.035.709	-	20.647.400	19.743.948

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.053.044	-	-	2.053.044	2.053.044
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	319.644	509.346	-	828.989	881.144
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	13.142.499	10.600.000	-	23.742.499	22.342.499
Σύνολο	15.515.187	11.109.346	-	26.624.532	25.276.686

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μέρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Σύνολο δανεισμού	13	76.222.955	73.844.900	17.680.407	23.223.642
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	(19.454.259)	(38.265.299)	(5.027.392)	(21.028.443)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	9	(2.023.850)	(2.023.850)	-	-
Καθαρός δανεισμός		54.744.846	33.555.751	12.653.015	2.195.199
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		184.011.035	172.609.053	204.091.936	189.475.685
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια		238.755.881	206.164.804	216.744.951	191.670.884
Δείκτης μόχλευσης		23%	16%	6%	1%

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η βασική δραστηριότητα του Ομίλου είναι επενδυτική και αφορά στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων (Real estate development). Πέρα από την επενδυτική δραστηριότητα, ο Όμιλος προσφέρει επίσης ένα σημαντικό εύρος υπηρεσιών που περιλαμβάνει τη διαχείριση έργων και κατασκευών (project management), την παροχή τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και τη διαχείριση εγκαταστάσεων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί χωριστά τους εξής τομείς:

- Τομέας παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα.

Οι λειτουργίες του τομέα αφορούν κυρίως την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργων και κατασκευών (project management), τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και διαχείρισης εγκαταστάσεων.

Επιπρόσθετα, στον εν λόγω τομέα περιλαμβάνεται και η παροχή των κατασκευαστικών υπηρεσιών που παρέχονται σε πελάτες καθώς για επιχειρηματικούς σκοπούς προσομοιάζει με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης.

- Τομέας επενδύσεων σε ακίνητα.

Μέσω του τομέα επενδύσεων σε ακίνητα ο Όμιλος, μέσω θυγατρικών εταιρειών ή/και κοινοπραξιών, αποκτά ακίνητα στα οποία ανεγείρει ή ανακατασκευάζει κτίρια με σκοπό την εκμετάλλευσή τους ή την μετέπειτα πώληση της συμμετοχής στη σχετική θυγατρική εταιρεία ή κοινοπραξία.

Σημειώνεται ότι ο κύκλος εργασιών όλων των τομέων που αναλύονται κατωτέρω προέρχονται από δραστηριότητα στην Ελλάδα.

Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάλυση ανά τομέα παρατίθεται στους παρακάτω πίνακες:

Αποτελέσματα ανά τομέα	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Απαλοιφές		Σύνολο	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών συντήρησης και λοιπές υπηρεσίες	2.023.520	1.721.323	-	-	-	-	-	-	2.023.520	1.721.323
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	3.143.836	3.974.823	-	-	-	-	(1.635.847)	(2.217.756)	1.507.989	1.757.067
Κύκλος εργασιών από πώληση ακινήτων	-	-	-	4.000.000	-	-	-	-	-	4.000.000
Κύκλος εργασιών από μισθώματα	-	-	2.062.282	-	-	-	-	-	2.062.282	-
Κύκλος εργασιών από κατασκευαστικά έργα	21.816.914	9.137.978	-	-	-	-	-	-	21.816.914	9.137.978
Κύκλος εργασιών	26.984.270	14.834.125	2.062.282	4.000.000	-	-	(1.635.847)	(2.217.756)	27.410.705	16.616.368
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	11.189.238	7.569.509	-	-	20.200	69.597	11.209.438	7.639.106
Εργολαβικό κόστος	(18.930.409)	(7.628.620)	-	-	-	-	-	6.107	(18.930.409)	(7.622.513)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	-	(381.047)	(428.661)	-	-	-	-	(381.047)	(428.661)
Αμοιβές και εξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(2.268.271)	(2.447.941)	-	-	(2.268.271)	(2.447.941)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(285.317)	(196.663)	-	-	(285.317)	(196.663)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	-	-	-	(4.039.534)	-	-	-	-	-	(4.039.534)
Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων - καθαρό ποσό	-	-	-	-	-	160.794	-	-	-	160.794
Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-	43.648	5.211.657	-	-	-	-	43.648	5.211.657
Λοιπά έσοδα	-	-	4.500.000	700.000	1.564.932	289.588	(4.605.454)	(819.083)	1.459.478	170.505
Λοιπά έξοδα	(3.103.453)	(2.597.421)	(712.725)	(1.593.321)	(1.855.326)	(1.453.569)	1.768.875	2.243.499	(3.902.629)	(3.400.816)
Λειτουργικά κέρδη	4.950.409	4.608.083	16.701.396	11.419.651	(2.843.982)	(3.647.791)	(4.452.226)	(717.637)	14.355.596	11.662.302
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	2.515.438	5.453.165	-	-	-	-	2.515.438	5.453.165
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	293.570	1.094.183	-	-	(50.417)	(1.080.123)	243.154	14.060
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(336.111)	(387.437)	(1.385.691)	(1.899.325)	-	-	52.333	1.074.044	(1.669.470)	(1.212.719)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	4.614.297	4.220.645	18.124.713	16.067.673	(2.843.982)	(3.647.791)	(4.450.309)	(723.716)	15.444.718	15.916.808
Φόρος εισοδήματος	-	-	(3.287.475)	(2.099.855)	(24.639)	(12.536)	-	-	(3.312.114)	(2.112.389)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	4.614.297	4.220.645	14.837.237	13.967.819	(2.868.621)	(3.660.327)	(4.450.309)	(723.716)	12.132.604	13.804.419
EBITDA	4.950.409	4.608.083	19.216.834	16.872.816	(2.558.665)	(3.451.129)	(4.452.226)	(717.637)	17.156.350	17.312.130

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στο κύκλο εργασιών από τομέα παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε δύο πελάτες ποσού €13.018.278 και €7.285.467 που αποτελούν το 47% και το 27% αντίστοιχα, του συνολικού κύκλου εργασιών του Ομίλου.

Τα μη κατανομημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αμοιβές και έξοδα προσωπικού, αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρό κέρδος από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα και φόρους εισοδήματος.

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανομημένα		Σύνολο	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	164.214.414	141.784.782	-	-	164.214.414	141.784.782
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	164.214.414	141.784.782	-	-	164.214.414	141.784.782
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Κύπρο	-	-	25.494.823	24.738.087	-	-	25.494.823	24.738.087
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Ελλάδα	-	-	70.062.379	62.322.934	-	-	70.062.379	62.322.934
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	95.557.202	87.061.021	-	-	95.557.202	87.061.021
Σύνολο υποχρεώσεων	3.691.536	8.123.782	102.549.013	85.596.392	7.769.231	13.254.914	114.009.781	106.975.088

Οι μη κατανομημένες υποχρεώσεις αποτελούνται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας μέσω ανοιχτών αλληλόχρεων λογαριασμών και οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας (αναλογιστική υποχρέωση, δεδουλευμένα έξοδα, εγγυήσεις, υποχρεώσεις για φόρους τέλη, ασφαλιστικοί οργανισμοί και έσοδα επομένων χρήσεων).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	141.784.782	117.103.629
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	473.463	51.502.652
Άμεση απόκτηση δικαιώματος χρήσης επενδυτικών ακινήτων	575.000	46.983
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα (Πωλήσεις)/(Μειώσεις)	10.171.731	19.574.338
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(55.090.000)
Μεταφορά από Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11.209.438	11.308.662
Μεταφορά σε Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	-	248.355
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	164.214.414	141.784.782

Η θυγατρική Dorou Residencies M.A.E. στο πλαίσιο της καλύτερης αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του κτιρίου Α του ακινήτου «MINION» προχώρησε στην μίσθωση έξι οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 193 τ.μ. περίπου. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε 18 έτη και το μίσθωμα ανήλθε σε ποσό €525.000, ενώ προκαταβλήθηκε για το σύνολο της διάρκειας της μίσθωσης. Να σημειωθεί πως ποσό €172.500 είχε καταβληθεί έως την 31.12.2024. Η θυγατρική αναγνώρισε με την υπογραφή της ανωτέρω σύμβασης μίσθωσης δικαίωμα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων ποσού €575.000.

Επίσης, την 30.06.2025, η θυγατρική Dorou Residencies M.A.E. προχώρησε στην απόκτηση επιπλέον μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 26,6 τ.μ έναντι τιμήματος €40.000 πλέον εξόδων €2.052.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται η συμφωνία εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων που έχει αναγνωριστεί στον Όμιλο από τις θυγατρικές Alkanor M.A.E. και Dorou Residencies M.A.E., σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παρ.77:

	30.06.2025	31.12.2024
Έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή	58.860.000	55.270.000
Πλέον: Υποχρεώσεις μίσθωσης	691.414	692.782
Εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου	59.551.414	55.962.782

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Random M.A.E., Alkanor M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €16.440.000, €40.690.000 και €163.592.000, αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Ο Όμιλος κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025, κόστη δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου ποσού €802.174 (30.06.2024: €956.794), με βάση τις πρόνοιες

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού». Το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στην γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα ΔΠΧΑ. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 30.06.2025.

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ ATHENS Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
RANDOM Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cashflows Method)	3
ALKANOR Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cashflows Method)	3
FILMA Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) & Income approach – Profit Method	3
DOROU RESIDENCIES Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
PIRAEUS REGENERATION 138 Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach	3

Οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τα ακίνητα των θυγατρικών Random Μ.Α.Ε. και Alkanor Μ.Α.Ε. έχουν τροποποιηθεί από αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την 31.12.2024 καθώς ολοκληρώθηκε η ανακατασκευή τους και κατά την 30.06.2025 είναι πλήρως μισθωμένα και λειτουργικά.

Παρακάτω παρουσιάζεται ανά κατηγορία χρήσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου το εύρος των σημαντικότερων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία.

Χρήση ακινήτου	Κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης ανά τ.μ.	Μέση ημερήσια χρέωση
Γραφεία	-	16,9	-	-
Μικτής χρήσης	450-2.600	16,8-40	-	-
Οικιστικά	625-2.750	-	3.663-7.130	-
Ξενοδοχεία	500-2.000	-	-	45,4-145
Αποθηκευτικοί χώροι (logistics)	850	6,6-7,0	-	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €82.289.629			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τ.μ.	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	8,00%-9,70%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
13.608.533 / 13.296.465	9.646.233 / 9.645.233	8.407.211 / 8.920.580	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €2.278.000			
Μεταβολή στο ADR (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	9%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
436.000 / 437.000	261.000 / 260.000	146.000 / 152.000	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach- Ακίνητα εύλογης αξίας: € 636.000	
Τιμές πώλησης ανά τμ	
+10%/-10%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	
73.618 / 73.618	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method αξίας: €79.010.786	
Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	8,30%
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
2.090.672 / 2.175.414	

Κατά την περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025, αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €11.209.438 (α' εξάμηνο 2024: €7.639.106).

Το κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα προέρχεται κυρίως από τη μεταβολή των συνθηκών σε σχέση με την προηγούμενη χρήση στα υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα (πολεοδομική ωρίμανση, πρόοδος έργων, εμπορική ωρίμανση κ.λπ.). Οι κύριες συνθήκες που επηρέασαν το κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων είναι η υπογραφή συμφωνητικών μίσθωσης, και η εξέλιξη των έργων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

6. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.

Η Εταιρεία, βάσει του ΔΠΧΑ 9, επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία διενήργησε την συγκεκριμένη αμετάκλητη επιλογή, καθώς η συγκεκριμένη επένδυση διακρατάται από την Εταιρεία ως μακροπρόθεσμη στρατηγική επένδυση και δεν αναμένεται να πωληθεί βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών που ενοποιούνται από τον Όμιλο:

Επωνυμία	30 Ιουνίου 2025				31 Δεκεμβρίου 2024		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	100%	-	Ολική ενοποίηση
TERRA ATTIVA M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
CITRUS AKINHΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DRAMAR M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
BRIDGED -Τ Ε.Π.Ε.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
FILMA ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALKANOR M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DOROU RESIDENCIES M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΘΩΜΑΪΣ AKINHΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
MAGROMELL LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DARMENIA HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
AFFLADE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
MANDALINAR HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALABANA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
METRINWOOD LTD	Κύπρος	51%	-	Ολική ενοποίηση	51%	-	Ολική ενοποίηση

Οι θυγατρικές εταιρείες Προπελα M.A.E., Perdim M.A.E. και DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD εκκαθαρίστηκαν και λύθηκαν εντός της ενδιάμεσης περιόδου 01.01-30.06.2025. Επίσης, σε καθεστώς εκκαθάρισης έχουν ενταχθεί και οι θυγατρικές εταιρείες Arcela Finance Ltd, Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd και Terra Attiva M.A.E..

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κίνηση της επένδυσης της Εταιρείας στην Arcela Investments Ltd, που ταξινομείται στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	160.700.277	125.210.365
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	4.426.000	12.526.725
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	14.190.829	22.963.187
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	179.317.106	160.700.277

Ειδικά για την αποτίμηση στην εύλογη αξία της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού της («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιαστικά από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων ή των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων που ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα ή πάγια περιουσιακά των άμεσων και έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες 3V A.E., Cante Holdings Ltd (αποτίμηση των ακινήτων και δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων των κοινοπραξιών της Cante Holdings Ltd, Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E.), YITC European Trading Ltd (αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής της YITC European Trading Ltd, Ευγένεια M.A.E.), IQ Karela A.E. και στις θυγατρικές Piraeus Regeneration 138 M.A.E., Alkanor M.A.E., Random M.A.E., Filma M.A.E., Αγγιάλος M.A.E., Dramar M.A.E., Dorou Residencies M.A.E. και IQ Athens M.A.E..

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών κατά την 30.06.2025.

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ ATHENS M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
DOROU RESIDENCIES M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
FILMA M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) & Income approach - Profit Method	3
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Θυγατρική	100%	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach	3
ALKANOR M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cashflows Method)	3
RANDOM M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3
3V A.E.	Κοινοπραξία	57%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
IQ KARELA A.E.	Κοινοπραξία	60%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
EYGENEIA M.A.E.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	20%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
P-TOWER A.E.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	45,50%	Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3
RINASCITA A.E.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	6,50%	Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3

Παρακάτω παρουσιάζεται ανά κατηγορία χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, στα οποία κατέχει ο Όμιλος μέσω θυγατρικών και κοινοπραξιών. το εύρος των σημαντικότερων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση τους σε εύλογη αξία.

Χρήση ακινήτου	Κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης ανά τ.μ.	Μέση ημερήσια χρέωση
Γραφεία	600-1650	13.4-32.9	-	-
Μικτής χρήσης	450-2600	16.8-40	-	-
Οικιστικά	625-2,750	-	3,663-7,130	-
Ξενοδοχεία	500-2,000	-	-	45.4-145
Αποθηκευτικοί χώροι (logistics)	850	6.6-7.0	-	-

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών και κοινοπραξιών.

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: €102.375.485			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τ.μ.	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
17.642.464 / 17.311.037	12.073.111 / 12.072.111	9.859.434 / 10.413.085	8,00%-10,05%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €2.278.000			
Μεταβολή στο ADR (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	9%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
436.000 / 437.000	261.000 / 260.000	146.000 / 152.000	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 636.000	
Τιμές πώλησης ανά τμ	
+10%/-10%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	
73.618 / 73.618	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method αξίας: €79.010.786	
Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	8,30%
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
2.090.672 / 2.175.414	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: €64.521.556	
Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	8,50%-9,80%
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
2.654.964/ 2.989.816	

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	23.758.509	6.785.176
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	2.300.100	8.089.400
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	(2.585.000)
Μειώσεις (Λύση θυγατρικών)	(49.208)	(8.280.857)
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	2.106.499	19.749.790
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	28.115.900	23.758.509

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2025, συμμετείχε στις αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Metrinwood Ltd ποσού €2.300.100. Τέλος, οι θυγατρικές Προπέλα Μ.Α.Ε. και Perdim Μ.Α.Ε. εκκαθαρίστηκαν και λύθηκαν εντός του α' εξαμήνου 2025.

Για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού τους («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιαστικά από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας, όπου μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd, διακρατά το 55% του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας P and E Investments A.E., αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. στην οποία συμμετέχει η κοινοπραξία P and E Investments A.E. κατά 65%, καθώς η αξία της επένδυσης επηρεάζεται κυρίως από τυχόν μεταβολές στα επενδυτικά ακίνητα.

Ανάλυση Ευαισθησίας Επενδυτικών Ακινήτων εταιρείας Skyline Ακίνητα Μ.Α.Ε. €79.846.295	
Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο	Μεταβολή στο συντελεστή απόδοσης
+0,5%/-0,5%	+0,5%/-0,5%
Χαμηλότερη / Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη
3.591.088 / 3.812.023	4.747.957 / 5.556.980

Κατά την διάρκεια του α' εξαμήνου 2025 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Την 27.02.2025, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής «Dorou Residencies Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας του κτιρίου Α του «MINION», στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης της θυγατρικής Alkanor Μ.Α.Ε. και του διαχωρισμού της οικιστικής από την εμπορική ανάπτυξη του έργου.

Οι θυγατρικές εταιρείες Προπέλα Μ.Α.Ε., Perdim Μ.Α.Ε. και DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD εκκαθαρίστηκαν και λύθηκαν εντός της περιόδου 01.01-30.06.2025. Επίσης, σε καθεστώς εκκαθάρισης έχουν ενταχθεί και οι θυγατρικές Arcela Finance Ltd, Dimand Real Estate (Cyprus) Ltd και Terra Attiva Μ.Α.Ε.. Την 25.04.2025 και την 28.04.2025, οι θυγατρικές Προπέλα Μ.Α.Ε. και Perdim Μ.Α.Ε. αντίστοιχα, διαγράφηκαν από το Γ.Ε.ΜΗ αφού ολοκληρώθηκε η λύση και εκκαθάριση τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται η κίνηση των επενδύσεων σε κοινοπραξίες για τον Όμιλο:

	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	87.061.019	49.300.182
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	5.980.745	22.454.500
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	2.515.438	34.471.092
Μειώσεις	-	(19.164.755)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	95.557.202	87.061.019

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Λογιστική αξία	
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	25.494.823	24.738.087
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-
3V A.E	Ελλάδα	57%	57%	14.003.161	13.792.407
IQ KARELA A.E	Ελλάδα	60%	60%	4.737.437	4.494.384
P and E A.E	Ελλάδα	55%	55%	45.957.709	40.027.461
DI Terna A.E	Ελλάδα	51%	51%	5.364.072	4.008.680
Σύνολο				95.557.202	87.061.019

Η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της εταιρείας Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία Cante Holdings Ltd, τις θυγατρικές Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd και τις κοινοπραξίες Rinascita A.E. και Piraeus Tower A.E..

Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία YITC European Trading Ltd και την θυγατρική Ευγένεια Μ.Α.Ε.. Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 20% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, κατέχει με την σειρά της το 100% των μετοχών της εταιρείας Ευγένεια Μ.Α.Ε.. Η εταιρεία Ευγένεια Μ.Α.Ε. κατέχει οικόπεδο μετά κτιρίου στον Δήμο Πειραιώς Αττικής.

Η κοινοπραξία 3V A.E., στην οποία συμμετέχει ο Όμιλος κατά 57,26% μέσω της θυγατρικής Alabana Ltd, έχει την 30.06.2025 στην κατοχή της ακίνητο (αγροτεμάχιο) επιφανείας περίπου 10.642 τ.μ. στο Νέο Φάληρο στο οποίο προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κοινοπραξία IQ Karela A.E, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 60% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, έχει στην κατοχή της οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 22.957 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Παιανίας.

Η κοινοπραξία P and E Investments A.E. κατέχει το 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα A.E. («Skyline»), ενώ το 35% των μετοχών κατέχει η Alpha Group Investments Ltd. Ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd (ποσοστό συμμετοχής 51%), στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. με ποσοστό 55%, ενώ η Premia Properties ΑΕΕΑΠ και η European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) συμμετέχουν με ποσοστά 25% και 20%, αντίστοιχα. Την 24.03.2025 και την 11.06.2025 προχώρησε σε δύο αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €4.501.744, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της θυγατρικής Metrinwood Ltd στην P and E Investments A.E.. Να σημειωθεί πως η απόκτηση του 65% της εταιρείας Skyline πραγματοποιήθηκε στη βάση των προσωρινών αξιών όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3:45 και η οριστικοποίηση των αξιών αναμένεται να πραγματοποιηθεί μέχρι την 20.12.2025.

Η κοινοπραξία DI Terna A.E.E.Σ., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 51% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, έχει αναλάβει το έργο της αξιοποίησης του ακινήτου ιδιοκτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), στην περιοχή του Αμαρουσίου Αττικής, στο πλαίσιο σύμβασης αντιπαροχής. Δυνάμει της σύμβασης αντιπαροχής, η DI Terna A.E.E.Σ., θα προχωρήσει στην ανέγερση κτιριακού συγκροτήματος γραφείων μετά υπογείων και νέων υποδομών υψηλών ποιοτικών προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά. Επί του οικοπέδου θα ανεγερθούν δύο (2) ανεξάρτητα κτίρια, εκ των οποίων το ένα θα περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα στο ΤΕΕ (ως οικοπεδούχο) και το άλλο θα περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα ως εργολαβικό αντάλλαγμα στην DI Terna A.E.E.Σ. (ως ανάδοχο του έργου). Εντός του α' εξαμήνου 2025, ο Όμιλος συμμετείχε, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας DI Terna A.E.E.Σ. για ποσό €1.479.000, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της Arcela Investments Ltd στη DI Terna A.E.E.Σ..

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM), στο οποίο συμμετέχει ο Όμιλος μέσω των κοινοπραξιών του, περιλαμβάνει, κατά την 30.06.2025, 6 επενδυτικά έργα συνολικής εύλογης αξίας €199.647.046 (31.12.2024: €194.102.146). Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει μέσω της κοινοπραξίας P and E Investments A.E. στην εταιρεία Skyline A.E. που κατά την 30.06.2025 κατέχει επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας ποσού €223.346.279 (31.12.2024: €216.397.000).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου κατά την διάρκεια της περιόδου από 01.01.2025 έως 30.06.2025 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. ποσού €1.428.503 (30.06.2024: €0).
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €756.737 (Μερίδιο κέρδους 30.06.2024: €50.383).
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία IQ Karela A.E. ποσού €243.052 (Μερίδιο ζημιάς 30.06.2024: €81.094).
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία 3V A.E. ποσού €210.753 (Μερίδιο κέρδους 30.06.2024: €308.652).
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία DI Terna A.E. ποσού €123.607 (Μερίδιο ζημιάς 30.06.2024: €19.976).
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Ourania A.E. ποσού €0 (Μερίδιο κέρδους 30.06.2024: €5.195.200).

8. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(11.369.697)	(8.096.192)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	406.995	431.603	406.717	431.394
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(10.962.702)	(7.664.589)	406.717	431.394

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου		(7.664.589)	(6.416.516)	431.394	434.959
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	22	(3.298.113)	(3.058.914)	(24.677)	(279)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	(3.315)	-	(3.286)
Πώληση εταιρειών		-	1.814.154	-	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου		(10.962.702)	(7.664.589)	406.717	431.394

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 30.06.2025, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Όμιλος	Δανεισμός	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	-	60.846	374.288	435.133
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.048)	832	-	(215)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	(3.315)	-	(3.315)
31 Δεκεμβρίου 2024	(1.048)	58.363	374.288	431.603
1 Ιανουαρίου 2025	(1.048)	58.363	374.288	431.603
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(28.809)	4.202	-	(24.607)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2025	(29.857)	62.565	374.288	406.995

Εταιρεία	Δανεισμός	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	-	60.672	374.288	434.960
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.048)	769	-	(279)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	(3.286)	-	(3.286)
31 Δεκεμβρίου 2024	(1.048)	58.155	374.288	431.394
1 Ιανουαρίου 2025	(1.048)	58.155	374.288	431.394
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(28.809)	4.132	-	(24.677)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2025	(29.857)	62.287	374.288	406.717

	Όμιλος		Εταιρεία	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	406.995	431.603	406.717	431.394
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	406.995	431.603	406.717	431.394

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας συνολικού ύψους €1.701.305, καθώς θεωρούν πως είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €1.229.791 έως και την χρήση 2026 και κατά το ποσό των €471.514 έως και την χρήση 2027.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Όμιλος	Επενδύσεις σε ακίνητα	Κρατική επιχορήγηση	Φορολογικές ζημιές	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις
1 Ιανουαρίου 2024	(6.119.956)	-	-	(40.684)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(2.025.562)	347.403	71.387	-
Πώληση εταιρειών	1.814.154	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	(6.331.363)	347.403	71.387	(40.684)
1 Ιανουαρίου 2025	(6.331.363)	347.403	71.387	(40.684)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(2.101.210)	6.736	(38.800)	(790.047)
Πώληση εταιρειών	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2025	(8.432.573)	354.140	32.587	(830.731)

Όμιλος	Δανεισμός	Έσοδα επομένων χρήσεων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	(21.746)	(669.261)	(6.851.647)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(806.221)	(645.707)	(3.058.699)
Πώληση εταιρειών	-	-	1.814.154
31 Δεκεμβρίου 2024	(827.967)	(1.314.968)	(8.096.192)
1 Ιανουαρίου 2025	(827.967)	(1.314.968)	(8.096.192)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(22.919)	(327.266)	(3.273.505)
Πώληση εταιρειών	-	-	-
30 Ιουνίου 2025	(850.887)	(1.642.234)	(11.369.697)

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί φορολογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €92.784.606, αναφορικά με την επένδυση στη θυγατρική Arcela Investments Ltd, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος. Επίσης, η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί εκπιπτόμενης προσωρινής

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

διαφοράς συνολικού ύψους €16.208.267 αναφορικά με τις επενδύσεις της σε θυγατρικές εταιρείες που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	427.092	1.992.076	1.043.144	1.886.324
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(60.499)	(60.499)	(60.499)	(60.499)
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	25 3.220.167	4.074.545	5.326.836	5.887.935
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(44.507)	(44.507)	(56.591)	(56.591)
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης	3.542.253	5.961.616	6.252.890	7.657.169
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	16.555.906	1.175.349	2.515.189	1.134.401
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - συνδεδεμένα μέρη	25 57.226	325.536	487.947	617.443
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(2)	(2)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	16.613.132	1.500.884	3.003.134	1.751.841
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	25 191.451	97.401	300.176	212.956
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	1.031.176	842.990	76.967	75.775
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	25 221.921	4.706.381	1.733.996	1.733.996
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(951)	(951)
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης	1.444.548	5.646.772	2.110.188	2.021.777
Εγγυήσεις	1.399.120	1.519.108	1.266.570	1.273.040
Δεσμευμένες καταθέσεις	2.023.850	2.023.850	-	-
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	4.235.610	2.919.170	7.965	9.333
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	205.633	11.837	47.458	11.738
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)	1.872.251	1.819.150	63.496	3.956
Έξοδα επομένων χρήσεων	520.995	259.888	54.014	117.236
Προκαταβολές σε προμηθευτές	6.018.389	1.992.827	533.481	147.634
Λοιπές απαιτήσεις	2.198.361	7.745.278	95.389	90.416
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(58.430)	(58.430)	(3.162)	(3.161)
Σύνολο	40.015.712	31.341.950	13.431.423	13.080.979
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	10.934.801	6.843.018	257.488	1.426.104
Κυκλοφορούν ενεργητικό	29.080.911	24.498.934	13.173.935	11.654.875

Οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» του Ομίλου κατά την 30.06.2025 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €909.000 που έχει χορηγηθεί σε κοινοπραξίες προοριζόμενο για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου, αντίστοιχα η Εταιρεία έχει χορηγήσει ποσό €55.000 σε θυγατρικές εταιρείες προοριζόμενο για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα – εξαιρούμενων συνδεδεμένων μερών» την 30.06.2025 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν κυρίως τα δεδουλευμένα έσοδα των κατασκευαστικών έργων που υλοποιεί ο Όμιλος ποσού €15.084.363.

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη, βλέπετε σημείωση 25.

Οι «Προκαταβολές σε προμηθευτές» του Ομίλου κατά την 30.06.2025 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €4.221.350 που αφορά προκαταβολές που έχουν καταβληθεί από τη θυγατρική Arcela Investments Ltd, στο πλαίσιο της υπογραφής των συμβολαίων αγοραπωλησίας μετοχών των εταιριών που κατέχουν τα ακίνητα Γούρνες και το κτήμα Καμπά. Επίσης, έχει καταβληθεί ποσό €58.650 από τη θυγατρική Θωμαίς Μ.Α.Ε. και ποσό €220.000 από τη θυγατρική Dramar Μ.Α.Ε. στο πλαίσιο της υπογραφής προσυμφώνων αγοράς επενδυτικών ακινήτων. Τα οριστικά συμβόλαια αναμένεται να υπογραφούν εντός του β' εξαμήνου 2025. Επίσης, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνονται και προκαταβολές σε προμηθευτές ποσού €1.518.389, οι οποίες προέρχονται κυρίως από την Εταιρεία (€533.481) και τη θυγατρική Hub 204 Μ.Α.Ε. (€691.685).

Οι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» του Ομίλου κατά την 30.06.2025 περιλαμβάνουν ποσό €2.023.850 το οποίο έχει διατεθεί από τη θυγατρική Hub 204 Μ.Α.Ε. προς συνεργαζόμενη τράπεζα για την εξασφάλιση της εγγυητικής επιστολής που έχει εκδοθεί στο πλαίσιο της σύμβασης που υπογράφηκε με το ΤΑΧΔΙΚ εντός της χρήσης 2023 για την ανέγερση του δικαστικού μεγάρου Πειραιά.

Οι «Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις – εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών» αφορούν κυρίως την υπομίσθωση του ακινήτου της θυγατρικής Lavax Μ.Α.Ε..

Οι «Εγγυήσεις» του Ομίλου κατά την 30.06.2025 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν εγγυήσεις στο πλαίσιο μισθώσεων και λοιπές εγγυήσεις ποσού €199.120 καθώς και εγγύηση που έχει χορηγηθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο του ομολογιακού δανείου με την «Εθνική Ασφαλιστική» ποσού €1.200.000.

Οι «Λοιπές απαιτήσεις» του Ομίλου κατά την 30.06.2025 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €2.036.379, το οποίο αφορά απαίτηση τιμήματος από την πώληση της κοινοπραξίας Ουράνια Επενδυτική Α.Ε., το οποίο αναμένεται να εισπραχθεί εντός του β' εξαμήνου 2025.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ταμείο	5.432	4.396	2.026	938
Τραπεζικές καταθέσεις	17.448.827	27.260.903	3.025.366	15.027.504
Προθεσμιακές καταθέσεις	2.000.000	11.000.000	2.000.000	6.000.000
Σύνολο	19.454.259	38.265.299	5.027.392	21.028.443

Στις τραπεζικές καταθέσεις δεν υφίστανται καταθέσεις σε ξένο νόμισμα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

11. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ίδιων μετοχών	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	18.680.300	934.015	92.158.255	(1.984.661)	91.107.609
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	-	1.322.606	1.322.606
31 Δεκεμβρίου 2024	18.680.300	934.015	92.158.255	(662.055)	92.430.214
1 Ιανουαρίου 2025	18.680.300	934.015	92.158.255	(662.055)	92.430.214
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	-	(51.160)	(51.160)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	-	-	-	(169)	(169)
30 Ιουνίου 2025	18.680.300	934.015	92.158.255	(713.384)	92.378.885

Το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών είναι δέκα οχτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300) μετοχές με ονομαστική αξία €0,05 ανά μετοχή, οι οποίες διαπραγματεύονται στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την 06.07.2022.

Με την από 07.09.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών της Εταιρείας σε αναγνώριση της προσφοράς των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και των προσώπων που παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε σταθερή βάση, για την επιτυχή Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η αγορά των ιδίων μετοχών του συγκεκριμένου Προγράμματος («Πρόγραμμα») ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε το α' εξάμηνο της χρήσης 2023. Η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 150.000 ίδιες μετοχές που αντιπροσωπεύαν ποσοστό 0,8030% επί του συνολικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με μέση τιμή κτήσης €13,1875 ανά μετοχή (σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους από την ως άνω τακτική γενική συνέλευση). Τα έξοδα για την αγορά των Ιδίων μετοχών ανήλθαν σε €6.529 και περιλαμβάνονται στο Αποθεματικό ιδίων μετοχών του ανωτέρω πίνακα.

Η διάθεση 100.292 μετοχών πραγματοποιήθηκε την 11.06.2024 σε συνέχεια των από 07.09.2022 και 22.06.2023 αποφάσεων των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και της κατ' εξουσιοδότηση αυτών από 02.04.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στους Δικαιούχους, με στόχο την επιβράβευση στελεχών και συνεργατών της Εταιρείας για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της και την ενίσχυση της αφοσίωσης και εμπιστοσύνης τους σε αυτή, εξυπηρετώντας παράλληλα λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας. Το κόστος της ανωτέρω δωρεάν διάθεσης των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ανήλθε σε €828.412 και για τον προσδιορισμό αυτού, χρησιμοποιήθηκε το market value των μετοχών που χορηγήθηκαν (ήτοι η τιμή κλεισίματος της μετοχής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών κατά την ημερομηνία χορήγησης). Οι Δικαιούχοι παρέλαβαν τις μετοχές άνευ χρηματικού ανταλλάγματος και με υποχρέωση διακράτησης έξι (6) μηνών, ήτοι έως την 11.12.2024. Μετά και την προαναφερόμενη διάθεση, η Εταιρεία κατείχε συνολικά 49.708 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούσαν σε ποσοστό 0,266% του συνόλου των μετοχών της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώνεται πως με την από 13.06.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και δη, εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος με παράταση αυτής για δώδεκα (12) επιπλέον μήνες, ήτοι το τελευταίο να έχει διάρκεια είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την ημερομηνία θέσπισής του, δηλαδή από την 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, ήτοι να έχει ημερομηνία λήξης την 22.06.2025. Η Εταιρεία δεν προχώρησε σε αγορά επιπλέον ιδίων μετοχών με το συγκεκριμένο Πρόγραμμα, μέχρι την ημερομηνία λήξης του, ήτοι την 22.06.2025.

Επίσης, με την 17.06.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε νέο Πρόγραμμα Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία λήξης του Προγράμματος που είναι ήδη σε ισχύ, ήτοι για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την 22.06.2025, ήτοι με χρονική ισχύ έως την 22.06.2026. Στο πλαίσιο του συγκεκριμένου προγράμματος απόκτησης ιδίων μετοχών, η Εταιρεία απέκτησε μεταξύ του διαστήματος 22.06.2025 και 30.06.2025 ίδιες μετοχές (5.163) αξίας €51.160. Κατά την 30.06.2025, η Εταιρεία κατέχει 54.871 ίδιες μετοχές.

12. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Εντός του α' εξαμήνου 2025, η θυγατρική Metrinwood Ltd πραγματοποίησε δύο αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €4.510.000, με την αναλογία των μη ελεγχουσών συμμετοχών να ανέρχεται σε ποσό €2.209.900. Τα αποτελέσματα του α' εξαμήνου 2025 που αναλογούν στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ανέρχονται σε €679.293 και προέρχονται από την κοινοπραξία P and E Investments A.E., της οποίας η θυγατρική Metrinwood Ltd κατά την 30.06.2025 κατέχει το 55% των μετοχών της, βλέπετε σχετικά σημείωση 7. Επομένως, οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται κατά την 30.06.2025 σε €23.151.319 (31.12.2024: €20.262.126).

13. Δανεισμός

Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	47.083.195	50.342.753	-	10.000.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	2.976.067	2.686.836	887.052	562.288
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	50.059.262	53.029.589	887.052	10.562.288
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	13.879.681	18.612.607	6.077.870	12.136.472
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	1.488.255	1.801.983	-	206.027
Ομολογιακά δάνεια	10.206.027	-	10.206.027	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	589.730	400.720	509.458	318.855
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	26.163.693	20.815.311	16.793.355	12.661.354
Σύνολο δανεισμού	76.222.955	73.844.900	17.680.407	23.223.642

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία εντός του α' εξαμήνου 2025, προχώρησε στην αποπληρωμή μέρους των τραπεζικών της υπερανάληψεων ποσού €6.000.000. Κατά την 30.06.2025, το ανεξόφλητο υπόλοιπο των τραπεζικών υπεραναλήψεων ανέρχεται σε €6.000.000, ενώ κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε €12.000.000.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Alkanor M.A.E., προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2025, στην εκταμίευση ποσού €1.506.000 και στην αποπληρωμή μέρους του Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Alpha Bank A.E. ποσού €150.800. Οι εξασφαλίσεις του εν λόγω Κοινού Ομολογιακού Δανείου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων προσημείωση υποθήκης επί του ακινήτου κυριότητας της Alkanor (κτίρια Β, Γ, Δ, Ε) ύψους €40.690.000, καθώς και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Random M.A.E., προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2025, στην εκταμίευση ποσού €5.000.000 από το υφιστάμενο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ημερομηνία υπογραφή την 04.09.2024 και ομολογιούχο την Alpha Bank A.E. Οι εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων εγγραφή προσημείωση υποθήκη επί του ακινήτου κυριότητας της Random ύψους €16.440.000, καθώς και ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής. Κατά την 30.06.2025, έχει εκταμιευτεί ποσό €12.200.000 από το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Filma Estate M.A.E., προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2025, σε εκταμίευση ποσού €1.316.000 από την υφιστάμενη Σύμβαση Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού με την Τράπεζα Πειραιώς, με ημερομηνία υπογραφής την 17.07.2023. Οι εξασφαλίσεις της σύμβασης αλληλόχρεου περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων ενέχυρο επί του συνόλου του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής. Κατά την 30.06.2025, έχει εκταμιευτεί ποσό €7.200.000 από την Σύμβαση Ανοικτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού.

Στο πλαίσιο της ευρύτερης συνεργασίας, την 28.03.2023 εκδόθηκε Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ (ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ) και εκδότη την Εταιρεία, ποσού έως €10.000.000 διάρκειας 3 ετών και σταθερού επιτοκίου 8% με σκοπό την κάλυψη αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης ή/και του επενδυτικού προγράμματος του εκδότη. Κατά την 30.06.2025, έχει αναληφθεί στο σύνολο του το ανωτέρω ομολογιακό δάνειο. Για την εξασφάλιση του εν λόγω ομολογιακού δανείου έχει χορηγηθεί εγγύηση ποσού €1.200.000, βλέπετε σημείωση 9.

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρων γραφείων, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου, αφορούν επιπλέον μίσθωση χώρων γραφείων της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, μίσθωση αποθήκης της θυγατρικής Hub 204 M.A.E, μίσθωση κτιρίου 4 ορόφων της θυγατρικής Lavax M.A.E. καθώς και μισθώσεις χώρων πλησίον των ακινήτων που κατέχουν οι θυγατρικές Alkanor M.A.E. και Dorou Residencies M.A.E.. Να σημειωθεί πως εντός του α' εξαμήνου 2025, η Εταιρεία προχώρησε στην μίσθωση επιπλέον χώρου γραφείων με διάρκεια 3 ετών και η υποχρέωση μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση ανήλθε σε €710.525.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατά την διάρκεια της περιόδου από 01.01.2025 έως 30.06.2025 και κατά την χρήση 2024 δεν υπήρχαν μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2025 και την 31.12.2024 παρατίθεται στη σημείωση 3.1.γ. και το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανερχόταν κατά την 30.06.2025 σε 3,4% (2024: 3,6%).

Για το χρηματοοικονομικό έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της περιόδου από 01.01.2025 έως 30.06.2025 και της αντίστοιχης περιόδου της χρήσης 2024, βλέπετε σχετικά σημείωση 21.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις το α' εξάμηνο 2025 ανήλθε για την Εταιρεία σε ποσό €240.360 (30.06.2024: €175.843) και για τον Όμιλο σε €754.582 (30.06.2024: €242.531). Η αύξηση στην ταμειακή εκροή του Ομίλου οφείλεται κυρίως στην μίσθωση της θυγατρικής Dorou Residencies M.A.E. που υπογράφηκε εντός του α' εξαμήνου 2025, βλέπετε σχετικά σημείωση 5.

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου για τη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε €74.749.200 και €73.078.000, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για τη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024:

	30.06.2025	31.12.2024
Δανειακές Υποχρεώσεις (Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	76.222.953	73.844.900
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων (μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου)	-	13.527
Πλέον: Μεταφορές σε κρατικές επιχορηγήσεις	1.609.727	1.579.107
Πλέον: Έξοδα έκδοσης ομολογιακών δανείων	1.042.930	1.240.288
Μείον: Μισθώσεις	(3.565.796)	(3.087.556)
Μείον: Δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(560.614)	(512.264)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	74.749.200	73.078.000

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

Όμιλος	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	50.342.753	20.414.589	3.087.557	73.844.899
Μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	6.506.000	1.316.000	-	7.822.000
Εξοφλήσεις δανείων	(150.800)	(6.000.000)	-	(6.150.800)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(754.582)	(754.582)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	6.355.200	(4.684.000)	(754.582)	916.618
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	1.298.462	1.298.462
Μειώσεις	-	-	(172.064)	(172.064)
Έξοδα έκδοσης δανείου	163.831	-	-	163.831
Τόκοι που χρεώθηκαν	16.434	2.005.991	-	2.022.425
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(1.957.641)	-	(1.957.641)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	106.423	106.423
Ανακατάταξη	(9.616.273)	9.616.273	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(9.436.008)	9.664.623	1.232.821	1.461.436
30 Ιουνίου 2025	47.261.945	25.395.212	3.565.796	76.222.955
Εταιρεία				
1 Ιανουαρίου 2025	10.000.000	12.342.499	881.144	23.223.642
Εξοφλήσεις δανείων	-	(6.000.000)	-	(6.000.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(240.360)	(240.360)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	-	(6.000.000)	(240.360)	(6.240.360)
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	895.962	895.962
Μειώσεις	-	-	(176.303)	(176.303)
Τόκοι που χρεώθηκαν	-	688.164	-	688.164
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(746.766)	-	(746.766)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	36.068	36.068
Ανακατάταξη	(10.000.000)	10.000.000	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(10.000.000)	9.941.398	755.727	697.124
30 Ιουνίου 2025	-	16.283.897	1.396.510	17.680.407

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όμιλος	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	35.145.229	43.022.586	3.304.639	81.472.455
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	45.414.000	15.334.000	-	60.748.000
Εξοφλήσεις δανείων	(720.000)	(36.880.000)	-	(37.600.000)
Πωλήσεις εταιρειών / Μεταφορές	(24.939.202)	(2.559.316)	-	(27.498.518)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(545.470)	(545.470)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	19.754.798	(24.105.316)	(545.470)	(4.895.987)
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	116.174	116.174
Έξοδα έκδοσης δανείου	(1.289.446)	-	-	(1.289.446)
Τόκοι που χρεώθηκαν	35.632	3.443.428	-	3.479.060
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(3.670.464)	-	(3.670.464)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	212.214	212.214
Ανακατάταξη σε κρατικές επιχορήγησης	(1.579.107)	-	-	(1.579.107)
Ανακατάταξη	(1.724.354)	1.724.354	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(4.557.275)	1.497.319	328.387	(2.731.569)
31 Δεκεμβρίου 2024	50.342.753	20.414.590	3.087.556	73.844.900
Εταιρεία	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	10.206.027	8.107.645	1.087.358	19.401.030
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	-	8.250.000	-	8.250.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(4.250.000)	-	(4.250.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(385.921)	(385.921)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	-	4.000.000	(385.921)	3.614.079
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	117.291	117.291
Τόκοι που χρεώθηκαν	-	1.473.212	-	1.473.212
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(1.444.386)	-	(1.444.386)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	62.416	62.416
Ανακατάταξη	(206.027)	206.027	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(206.027)	234.854	179.707	208.533
31 Δεκεμβρίου 2024	10.000.000	12.342.499	881.143	23.223.642

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έναντι προμηθευτών και οι λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	9.192.113	3.537.120	1.081.029	1.783.553
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	4.405.175	5.150.452	511.179	1.475.220
Εγγυήσεις	828.706	1.193.032	29.131	12.452
Δεδουλευμένα έξοδα	5.973.784	5.026.341	931.783	137.073
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	1.019.360	503.714	201.781	305.751
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	74.738	224.782	74.007	218.559
Έσοδα επομένων χρήσεων	108.616	34.772	108.616	34.772
Προκαταβολές πελατών	2.610.507	7.126.090	2.610.507	2.685.000
Λοιπές υποχρεώσεις	265.835	363.115	17.471	114.360
Σύνολο	24.478.834	23.159.416	5.565.504	6.766.740

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμο μέρος	1.980.393	1.431.713	1.494.096	1.025.904
Βραχυπρόθεσμο μέρος	22.498.441	21.727.703	4.071.408	5.740.836
Σύνολο	24.478.834	23.159.416	5.565.504	6.766.740

Οι εγγυήσεις αφορούν κατά κύριο λόγο ληφθείσες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από εργοληπτικές επιχειρήσεις αναφορικά με την κατασκευή κτιριακών έργων.

Τα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» του Ομίλου κατά την 30.06.2025 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €4.355.000 που καταβλήθηκε από την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd στο πλαίσιο της απόφασης της εν λόγω κοινοπραξίας για μείωση μετοχικού κεφαλαίου. Δεδομένου ότι μέχρι την ημερομηνία αναφοράς δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία που απαιτείται (δικαστική απόφαση) το ποσό απεικονίζεται ως υποχρέωση σε συνδεδεμένα μέρη. Η διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του β' εξαμήνου 2025 και δεν θα επηρεάσει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος του Ομίλου.

Οι «Προκαταβολές πελατών» του Ομίλου κατά την 30.06.2025 περιλαμβάνουν κυρίως το αναπόσβεστο υπόλοιπο προκαταβολής ποσού €2.520.000, η οποία έχει εισπραχθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο εργολαβικής σύμβασης που εκτελείται από τη χρήση 2024.

Οι «Προμηθευτές» και τα «Δεδουλευμένα έξοδα» του Ομίλου κατά την 30.06.2025 αποτελούνται κυρίως από αμοιβές εργασιών υπεργολάβων στα ακίνητα του Ομίλου και εργασιών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο των εργολαβικών συμβάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

15. Κύκλος εργασιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει των κύκλο εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.110.989	1.107.067	2.726.836	3.304.824
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.954.354	1.617.488	2.161.363	1.617.488
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	21.816.914	9.137.978	1.513.168	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	4.000.000	-	1.047.000
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	397.000	650.000	417.000	670.000
Έσοδα από μισθώματα	2.062.282	-	-	-
Λοιπά	69.166	103.835	-	-
Κύκλος εργασιών	27.410.705	16.616.368	6.818.367	6.639.312

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει μία ανάλυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας ανά πηγή εσόδου και με βάση τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου (σε βάθος χρόνου/ σε δεδομένη χρονική στιγμή). Τα έσοδα από μισθώματα ποσού €2.062.282 (30.06.2024: €0) δεν παρουσιάζονται στην παρακάτω ανάλυση του κύκλου εργασιών.

	Όμιλος			
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.063.788	47.201	758.163	348.904
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	566.210	1.388.144	1.617.488	-
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	21.816.914	-	9.137.978	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	-	-	4.000.000
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	397.000	-	650.000	-
Λοιπά	69.166	-	103.835	-
Κύκλος εργασιών	23.913.078	1.435.345	12.267.464	4.348.904

	Εταιρεία			
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2024
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	2.679.635	47.201	2.592.948	711.876
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	566.210	1.595.153	1.617.488	-
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	1.513.168	-	-	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	-	-	1.047.000
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	417.000	-	670.000	-
Κύκλος εργασιών	5.176.013	1.642.354	4.880.436	1.758.876

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

16. Εργολαβικό κόστος

Το εργολαβικό κόστος ποσού €18.930.409 (30.06.2024: €7.622.513) αποτελείται αποκλειστικά από τις δαπάνες κατασκευής των ακινήτων για λογαριασμό των πελατών ΤΑΧΔΙΚ, της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου και της ΙΟΒΙΣ Μ.Α.Ε. και αντιστοιχεί στο έσοδο από κατασκευαστικά έργα, βλέπετε σημείωση 15.

17. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των ακινήτων του Ομίλου. Κατά την 30.06.2025, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για τον Όμιλο σε ποσό €381.047 (30.06.2024: €428.661) και για την Εταιρεία σε ποσό €0 (30.06.2024: €914). Η μείωση οφείλεται κυρίως στην πώληση ακινήτων, είτε μεμονωμένα είτε μέσω της πώλησης των εταιρειών που τα κατείχαν, κατά την προηγούμενη χρήση.

18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Μισθοί και ημερομίσθια	1.809.498	1.547.960	1.763.346	1.489.240
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	348.432	336.060	341.831	326.213
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	70.843	538.275	70.843	538.277
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	39.498	25.646	39.182	25.435
Σύνολο	2.268.271	2.447.941	2.215.202	2.379.165

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές του Ομίλου για το α' εξάμηνο 2024, περιλαμβάνουν ποσό €478.320, το οποίο αφορά το κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στους μισθωτούς εργαζόμενους της.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 30.06.2025 και την 31.12.2024, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	70	71	67	63

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

19. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	53.100	60.600	146.700	195.000
Έσοδο από μισθώσεις Κέρδος/(Ζημία) από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	33.384	99.096	-	-
Λοιπά	1.376.252	(42.648)	185.226	(57.965)
	(3.258)	53.457	(3.257)	29.434
Σύνολο	1.459.478	170.505	328.669	166.469

Τα «Κέρδος/(Ζημία) από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις του Ομίλου ποσού €1.376.252 προέρχεται κυρίως από την τροποποίηση του συμφωνητικού υπομίσθωσης ως προς το μίσθωμα, η οποία υπεγράφη την 13.05.2025 από τη θυγατρική Lavax M.A.E..

20. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	110.697	109.672	235	9.675
Αμοιβές τρίτων	2.649.918	2.106.835	3.715.496	3.226.511
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	343.842	214.183	303.117	184.297
Συνδρομές	68.706	77.313	66.200	70.665
Έξοδα ταξιδιών	132.872	76.921	131.199	72.613
Φόροι – τέλη	101.610	129.407	32.753	69.571
Λοιπά	494.984	686.485	423.998	344.764
Σύνολο	3.902.629	3.400.816	4.672.998	3.978.096

Η γραμμή «Αμοιβές τρίτων» αποτελείται από τα εξής: α) αμοιβές τρίτων σχετικές με την παροχή υπηρεσιών συντήρησης, β) αμοιβές ορκωτών ελεγκτών, γ) αμοιβές για την λήψη νομικών υπηρεσιών και δ) λοιπές αμοιβές τρίτων σχετικές με την δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας. Επίσης, οι «Αμοιβές τρίτων» του α' εξαμήνου 2024 περιλαμβάνουν ποσό ύψους €350.092, το οποίο αφορά στο κόστος της δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας στους συνεργάτες της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

21. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έξοδα από τόκους				
Τόκοι τραπεζικών δανείων	306.035	486.243	289.900	331.461
Τόκοι μισθώσεων	107.565	105.962	36.068	32.145
Τόκοι ομολογιακών δανείων	1.083.131	398.904	382.403	398.904
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	35.813	49.485	6.090	6.001
Λοιπά	136.926	172.127	4.054	17.832
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.669.470	1.212.719	718.515	786.343
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	(78.557)	(9.288)	(59.045)	(9.268)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων δανείων	-	(45)	-	(45)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	(44.532)	(490)	-	(989.943)
Έσοδο τόκων μισθώσεων	(120.065)	(4.237)	(9.002)	(10.903)
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(243.154)	(14.060)	(68.047)	(1.010.159)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	1.426.316	1.198.659	650.468	(223.816)

22. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Τρέχων φόρος εισοδήματος		4	-	-
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	14.000	-	-	-
Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος	14.000	4	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	3.298.114	2.112.385	24.677	12.904
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου	3.298.114	2.112.385	24.677	12.904
Σύνολο	3.312.114	2.112.389	24.677	12.904

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο είναι 12,5%.

Όσο αφορά τις θυγατρικές εταιρείες με έδρα την Κύπρο σύμφωνα με την Φορολογική Νομοθεσία της Κύπρου οι φορολογικές αρχές έχουν δικαίωμα να ελέγξουν τα τελευταία έξι (6) έτη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο φορολογικός έλεγχος των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όσων εταιρειών του Ομίλου έχουν υπαχθεί για τη χρήση 2024, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 Ν. 5104/2024, βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων του α' εξαμήνου 2025. Ωστόσο, η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή τόσο των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου όσο και των λοιπών ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων.

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις (είτε από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές είτε από τις φορολογικές αρχές) για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2020 & 2024-2025
TERRA ATTIVA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019-2020 & 2023-2024
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2019-2025
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LIMITED	Κύπρος	2019-2025
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2019-2025
ALKANOR Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021
LAVAX Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	2020-2025
AFFLADE LTD	Κύπρος	2020-2025
ALABANA LTD	Κύπρος	2020-2025
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ESTATE Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
FILMA ESTATE Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021
MAGROMELL LTD	Κύπρος	2020-2025
METRINWOOD LTD	Κύπρος	2022-2025
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2019-2025
PIRAEUS REGENERATION 138 Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
RANDOM Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	2019-2025
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	2019-2025
OBLINARIUM HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2019-2025
IQ ATHENS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020
HUB 204 Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
CITRUS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022
DOROU RESIDENCIES Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
DRAMAR Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2022 & 2024-2025
THOMAS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022
BRIDGED T ΕΠΕ	Ελλάδα	2019-2021
KARTONERA LTD	Κύπρος	2019-2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι ανέλεγκτες χρήσεις για τις κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Όμιλος, καθώς και για τις λοιπές εταιρείες που συμμετέχει έμμεσα μέσω των κοινοπραξιών, έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	2019-2025
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2019-2025
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2019-2025
P and E INVESTMENTS A.E.	Ελλάδα	2022
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	-
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	-
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2019-2025
IQ KARELLA A.E.	Ελλάδα	-
EYGENEIA M.A.E.	Ελλάδα	-
DI TERNA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2023-2025
3V A.E.	Ελλάδα	2022

23. Αποτελέσματα ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Από 01.01 έως 30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	11.453.311	13.804.419
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	18.630.448	18.540.329
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	0,61	0,74

Τα απομειωμένα αποτελέσματα ανά μετοχή ισούνται με τα βασικά αποτελέσματα ανά μετοχή.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2025 αλλά και κατά την 31.12.2024 δεν έχουν διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σχετικά με τις ανέλεγκτες χρήσεις βλέπετε σχετική σημείωση 22.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εγγυητικές επιστολές και εγγυήσεις

Οι εγγυητικές επιστολές και οι εγγυήσεις που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	30.06.2025	31.12.2024
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN Α.Ε.	2.153	2.153
2	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	FILMA Μ.Α.Ε.	-	370.000
			2.153	372.153

Δοθείσες Εγγυητικές Επιστολές Τραπεζών για Εξασφάλιση Καλής Εκτέλεσης Συμβάσεων

Οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο κατά την 30.06.2025 ανέρχονται σε ποσό €4.359.048 (31.12.2024: €6.474.836).

Οι προσημειώσεις υποθήκης που έχουν εγγραφεί από τον Όμιλο και την Εταιρεία για επενδυτικά ακίνητα αναλύονται ως εξής:

Προσημειώσεις και υποθήκες επί ακινήτων θυγατρικών

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Random Μ.Α.Ε., Alkanor Μ.Α.Ε. και IQ Athens Μ.Α.Ε. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €16.440.000, €40.690.000 και €163.592.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30.06.2025 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €636.472 (μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ).

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30.06.2025:

Μέτοχοι	% Συμμετοχής
Ανδριόπουλος Δημήτριος	54,68%
Damen Ltd ¹	0,22%
Latsco Hellenic Holdings S.à r.l.	5,89%
Ίδιες μετοχές	0,29%
Λοιποί μέτοχοι	38,92%
% Μέτοχοι	100,00%

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσοστά προκύπτουν σύμφωνα με τις ληφθείσες γνωστοποιήσεις στις οποίες έχουν προβεί τα ανωτέρω πρόσωπα βάσει κείμενης νομοθεσίας.

¹ Πρόσωπο που έχει στενούς δεσμούς κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 περ. (26) του Κανονισμού 596/2014 με τον κ. Ανδριόπουλο Δημήτριο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται εντός του πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων και τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Πωλήσεις υπηρεσιών				
Θυγατρικές	-	-	1.842.856	2.217.756
Κοινοπραξίες	730.014	269.456	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	832.907	613.901	1.562.921	883.357
Σύνολο	1.562.921	883.357	3.405.777	3.101.113

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Λοιπά έσοδα				
Θυγατρικές	-	-	93.600	134.400
Κοινοπραξίες	26.400	45.547	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	23.916	23.400	50.316	68.947
Σύνολο	50.316	68.947	143.916	203.347

Τα λοιπά έσοδα αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων				
Θυγατρικές	-	-	-	989.943
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	44.532	490	-	-
Σύνολο	44.532	490	-	989.943

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων				
Θυγατρικές	-	-	3.867	6.665
Κοινοπραξίες	1.109	1.870	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.742	2.367	4.851	4.237
Σύνολο	4.851	4.237	8.718	10.902

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	2.588.896	2.156.963
Κοινοπραξίες	1.007.296	1.000.565	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.256.766	4.197.999	3.246.258	4.367.598
Σύνολο	4.264.062	5.198.565	5.835.155	6.524.561

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Θυγατρικές	-	-	461.003	1.243.112
Κοινοπραξίες	4.402.538	5.149.314	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	2.636	1.137	50.175	232.107
Σύνολο	4.405.174	5.150.452	511.180	1.475.220

Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Θυγατρικές	-	-	1.733.996	1.733.996
Κοινοπραξίες	221.921	4.706.381	-	-
Σύνολο	221.921	4.706.381	1.733.996	1.733.996

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	4.706.381	200.334	1.733.997	23.942.025
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της περιόδου	-	4.494.000	-	-
Αποπληρωμές δανείων	(4.474.000)	-	-	(23.905.184)
Τόκος που χρεώθηκε	44.532	12.047	-	1.733.996
Τόκος που εισπράχθηκε	(54.993)	-	-	(36.841)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	221.921	4.706.381	1.733.997	1.733.996

Η Εταιρεία στις 11.06.2020 προχώρησε σε σύμβαση παροχής δανείου, προς τη θυγατρική Arcela Investments Ltd, ποσού €4.000.000, το οποίο εκταμιεύτηκε στο σύνολο του εντός του 2020, ενώ με τροποποιητικές συμβάσεις που υπογράφηκαν εντός του 2021, εκταμιεύτηκαν επιπλέον ποσά συνόλου €12.328.500. Το επιτόκιο του δανείου αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με το σχετικό χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας. Οι τόκοι είναι πληρωτέοι στο τέλος της χρήσης και η σύμβαση προβλέπει την κεφαλαιοποίηση των δεδουλευμένων τόκων. Η θυγατρική Arcela Investments Ltd, εντός της χρήσης 2024, αποπλήρωσε το κεφάλαιο του εν λόγω δανείου, ποσού €23.505.184.

Το υπόλοιπο των δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου αφορά δάνειο που χορήγησε η εταιρεία Arcela Investments Ltd το 2019 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, με λήξη 30.06.2022 και επιτόκιο 0,5%. Το εν λόγω δάνειο τροποποιήθηκε στις 28.06.2024 όσον αφορά την ημερομηνία λήξης όπου παρατάθηκε έως την 30.06.2026. Κατά την 30.06.2025 έχει χορηγηθεί δάνειο στο πλαίσιο της ανωτέρω σύμβασης ποσό €217.000 (31.12.2024: €217.000). Τέλος, την 13.12.2024 η θυγατρική Arcela Investments Ltd προχώρησε στην σύναψη ομολογιακού δανείου με την κοινοπραξία P and E Investments A.E. (εκδότης) έως ποσού €5.000.000, με λήξη 31.12.2025 και επιτόκιο 5,90%,. Κατά την 31.12.2024, από

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

το εν λόγω δάνειο είχε εκταμιευτεί ποσό €4.474.000, το οποίο αποπληρώθηκε από την P and E Investments A.E. εντός του α' εξαμήνου 2025.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	108.720	115.556
Κοινοπραξίες	31.104	45.161	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	160.347	52.239	191.455	97.400
Σύνολο	191.451	97.401	300.175	212.956

Οι απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου.

Η κίνηση των απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	97.400	145.331	212.956	359.101
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου	125.866	22.465	134.619	22.464
Επαναμέτρηση απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις λόγω αλλαγής ΔΤΚ	2.031	2.220	5.238	5.889
Μεταφορά σε απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε μη συνδεδεμένα μέρη	(8.376)	(43.605)	(8.376)	(103.338)
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(25.471)	(29.010)	(44.261)	(71.161)
Τόκοι υπεκμισθώσεων που χρεώθηκαν	4.851	7.738	8.718	18.957
Τόκοι υπεκμισθώσεων που εισπράχθηκαν	(4.851)	(7.738)	(8.718)	(18.957)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	191.451	97.401	300.175	212.956

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως 30.06.2025	Από 01.01 έως 30.06.2024	Από 01.01 έως 30.06.2025	Από 01.01 έως 30.06.2024
Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές μελών ΔΣ	848.525	672.210	783.810	657.581
Κόστος δωρεάν διάθεσης μετοχών	-	167.384	-	167.384
Σύνολο	848.525	839.594	783.810	824.965

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	231.889	225.634	231.889	225.634
Σύνολο	231.889	225.634	231.889	225.634

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 30.06.2025 είναι τα ακόλουθα:

Την 09.07.2025, η θυγατρική Hub 204 M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Τράπεζα Alpha Bank A.E. ύψους €2.000.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M+3% με σκοπό την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης.

Την 01.08.2025, η θυγατρική Dramar M.A.E., σε συνέχεια του από 26.05.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και των παρατάσεων αυτού, προχώρησε στην απόκτηση ενός οικοπέδου συνολικής επιφάνειας περίπου 632.226 τ.μ.. στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας έναντι τιμήματος €4.720.000, από το οποίο ποσό €220.000 είχε ήδη καταβληθεί ως προκαταβολή κατά την 31.12.2024.

Την 07.08.2025, η θυγατρική Filma M.A.E. προχώρησε στην πώληση μέρους του οικοπέδου που κατείχε στο Βιομηχανικό Συγκρότημα της πρώην Ζυθοποιίας ΦΙΞ που βρίσκεται επί της οδού 26ης Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη. Πιο συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκε η πώληση μιας κάθετου ιδιοκτησίας έκτασης 6.900 τ.μ. που περιλάμβανε διατηρητέα κτίρια επιφάνειας 7.715,90 τ.μ., στο Υπουργείο Πολιτισμού το οποίο είχε χαρακτηρίσει το εν λόγω ακίνητο ως «ιστορικό διατηρητέο μνημείο». Η πώληση πραγματοποιήθηκε σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 330247/2025 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β' 3971/25.07.2025). Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €8.232.000.

Την 28.08.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Optima Bank, για ποσό έως €50.000.000. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση, συγκεκριμένων συναλλαγών μέσω κάλυψης του ποσοστού της ίδιας συμμετοχής της Εταιρείας και η κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης. Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €5.400.000.

Την 05.09.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Eurobank, για ποσό έως €50.000.000, με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών αναγκών. Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €39.900.000.

Την 10.09.2025, η θυγατρική Arcela Investments Ltd προχώρησε στην απόκτηση του 100% μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ΓΟΥΡΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ M.A.E» σε συνέχεια του από 11.04.2025 συμφωνητικού, έναντι τιμήματος €40.050.089.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 15.09.2025, πραγματοποιήθηκε η εκκαθάριση της πώλησης της κοινοπραξίας Ουράνια Επενδυτική Α.Ε. σύμφωνα με το από 22.10.2024 συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών και η θυγατρική Gravitousia Ltd έλαβε ποσό €2.036.379, το οποίο κατά την 30.06.2025 εμφανίζεται στη γραμμή «Λοιπές απαιτήσεις» του κονδυλίου «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα ΔΠΧΑ.

Μαρούσι, 25.09.2025

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Η Γενική Διευθύντρια
Οικονομικών και
Επενδυτικών Λειτουργιών

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Δημήτριος Ανδριόπουλος
ΑΔΤ Α01124980

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη
ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α΄

Δημήτριος Δημακάκος
ΑΔΤ ΑΖ 736252
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α΄