



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2025

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

Δηλώσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή	16
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	18
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων	19
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	20
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Όμιλος	21
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία	22
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Όμιλος	23
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών	26
2.1. Βάση Παρουσίασης	26
2.2. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης	27
2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	29
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	29
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία	48
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	51
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές	52
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	55
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	57
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα Ακινήτων	58
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	59
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού	60
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα	64
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αποθεματικά	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Μη ελέγχουσες συμμετοχές	65
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Δανειακές Υποχρεώσεις	67
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	72
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους	73
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή	74
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	74
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Ακίνητα	75
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	75
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Λοιπά Έξοδα	76
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	76
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Φόροι	76
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Κέρδη ανά Μετοχή	77
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	77
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	79
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	83

Δήλωση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν. 3556/2007

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και εξ' όσων γνωρίζουμε, δηλώνουμε ότι:

- (1) Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2025, καταρτίσθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τις Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις (ΔΛΠ 34) και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Καταστάσεις Αποτελεσμάτων, Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και αυτά των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.
- (2) Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε 30.06.2025**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.4.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.) για την Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 30 Ιουνίου 2025 (όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά).

I. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 η Εταιρεία, μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής «Όμιλος»), συνέχισε την επενδυτική δραστηριότητά της σύμφωνα με την τρέχουσα στρατηγική της που, με στόχο τη μεγιστοποίηση της αξίας του χαρτοφυλακίου της και τη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της, προβλέπει την αναμόρφωση της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου με έμφαση σε εμπορικές αποθήκες και στον ξενοδοχειακό κλάδο (βλ. II «ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2025», κατωτέρω). Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανόμενων των πωλήσεων όταν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 ο Όμιλος ολοκλήρωσε την πώληση ακινήτων στην Ελλάδα, στην Ιταλία και στην Κύπρο (βλ. II.3 «ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ» κατωτέρω).

Την 30 Ιουνίου 2025, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου αποτελείτο συνολικά από 285 (31 Δεκεμβρίου 2024: 299) ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 1.215 χιλ. τ.μ. και 3 ξενοδοχειακές μονάδες (operating hotels) οι οποίες κατά την πλήρη λειτουργία τους θα διαθέτουν 657 κλειδιά. Στα 285 ακίνητα συμπεριλαμβάνονται και 6 ξενοδοχεία που μισθώνονται σε τρίτους τα οποία κατά την πλήρη λειτουργία τους θα διαθέτουν 517 κλειδιά. Διακόσια σαράντα πέντε (245) από αυτά τα ακίνητα βρίσκονται στην Ελλάδα, εκ των οποίων τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται σε περιοχές υψηλής προβολής και εμπορικότητας. Επίσης, δεκαεννέα (19) ακίνητα βρίσκονται στην Κύπρο, δεκαεφτά (17) ακίνητα στην Ιταλία, δύο (2) ακίνητα στη Βουλγαρία και δύο (2) ακίνητα στη Ρουμανία. Επιπλέον ο Όμιλος μέσω της MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc (εφεξής «MHV») την 30 Ιουνίου 2025 κατείχε 1 ξενοδοχειακή μονάδα στην Ελλάδα και 2 στην Κύπρο ενώ κατείχε και ποσοστό 70% στην θυγατρική MHV Bluekey, ιδιοκτήτρια μίας υπό ανάπτυξη ξενοδοχειακής μονάδας στην Πάρο. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε €2.977.445 (31 Δεκεμβρίου 2024: €3.036.620), συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων της Εταιρείας (30 Ιουνίου 2025: €12.880, 31 Δεκεμβρίου 2024: €12.542) των αποθεμάτων ακινήτων (30 Ιουνίου 2025: €179.485, 31 Δεκεμβρίου 2024: €178.821), των ξενοδοχειακών μονάδων της MHV (operating hotels) (30 Ιουνίου 2025: €324.208, 31 Δεκεμβρίου 2024: €380.560), και των ακινήτων επένδυσης τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση καθώς πληρούνται όλα τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (30 Ιουνίου 2025: €686.744, 31 Δεκεμβρίου 2024: €728.272). Οι εκτιμήσεις της 30 Ιουνίου 2025 πραγματοποιήθηκαν από την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle), την εταιρεία «Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνωμόνων και Εκτιμητών» (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο), την εταιρεία «Hospitality Consulting Services Α.Ε.» για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στη Βουλγαρία, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία.

Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει στις κάτωθι εταιρείες οι οποίες περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Συμμετοχές σε κοινοπραξίες» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Ιουνίου 2025:

- 90% στην εταιρεία ΠΙΝΑΣΙΤΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εφεξής «RINASCITA Α.Ε.») η οποία έχει μισθώσει μακροχρόνια πολυώροφο κτήριο στην Αθήνα το οποίο λειτουργεί ως ξενοδοχείο και διαθέτει 201 κλειδιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε €27.200 (31 Δεκεμβρίου 2024: €27.200).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- 30% στην εταιρεία PIRAEUS TOWER A.E. Η PIRAEUS TOWER A.E. και ο Δήμος Πειραιά έχουν υπογράψει σύμβαση παραχώρησης για την αξιοποίηση, εκμετάλλευση και διαχείριση του Πύργου Πειραιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αποτιμήθηκε από ανεξάρτητο τακτικό εκτιμητή, την 30 Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε €98.130 (31 Δεκεμβρίου 2024: €95.993).
- 75% στην εταιρεία Five Lakes, ιδιοκτήτρια του ξενοδοχείου Bellevue Cortina d'Ampezzo στην Ιταλία το οποίο κατά την πλήρη λειτουργία του θα διαθέτει 80 κλειδιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε €58.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €55.200).
- 49% στην εταιρεία V TOURISM A.E., ιδιοκτήτρια ενός ξενοδοχείου στη Μήλο το οποίο κατά την πλήρη λειτουργία του θα διαθέτει 118 κλειδιά. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε €42.200 (31 Δεκεμβρίου 2024: €38.200).

Η MHV συμμετέχει κατά 70% στην εταιρεία MHV Bluekey One Single Member S.A. (εφεξής «MHV Bluekey») ιδιοκτήτρια ενός υπό ανάπτυξη ξενοδοχείου στην Πάρο το οποίο κατά την πλήρη λειτουργία του θα διαθέτει 141 κλειδιά. Μετά την πώληση του 30% των μετοχών της εταιρείας MHV Bluekey την 21 Φεβρουαρίου 2025 από την MHV στην Paralon Investments Limited η εταιρεία MHV Bluekey αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Η εύλογη αξία του ακινήτου την 30 Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε €89.600 (31 Δεκεμβρίου 2024: €88.800).

Την 30 Ιουνίου 2025 η εύλογη αξία των ακινήτων υπό διαχείριση (Assets Under Management - AUM) της Εταιρείας ανέρχεται σε €3.158.262 (31 Δεκεμβρίου 2024: €3.150.016). Σημειώνεται ότι η εύλογη αξία των ακινήτων των συμμετοχών σε κοινοπραξίες έχει υπολογιστεί με βάση το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κάθε εταιρεία.

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2025

1. ΕΤΑΙΡΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

- Την 11 Ιουνίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €180.123 (ήτοι 0,705 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2024. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €120.082 (ήτοι 0,470 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 6 Δεκεμβρίου 2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €60.041 (ήτοι €0,235 ανά μετοχή – ποσό σε €) και καταβλήθηκε εντός του Ιουνίου 2025.
- Την 11 Απριλίου 2025 δημοσιεύθηκε ο ν. 5193/2025 με τον οποίο αναμορφώθηκε, απλοποιήθηκε και εκσυγχρονίστηκε το νομοθετικό πλαίσιο αδειοδότησης και λειτουργίας των Α.Ε.Ε.Α.Π., ενισχύοντας την ικανότητά τους να προσαρμόζουν την επενδυτική τους στρατηγική στις εξελισσόμενες απαιτήσεις της αγοράς ακινήτων, διατηρώντας παράλληλα ισχυρούς μηχανισμούς εποπτείας και κανόνες διαφάνειας που συμβάλλουν στην προστασία των επενδυτών.

2. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 στις κάτωθι επενδύσεις:

- Την 5 Φεβρουαρίου 2025 η εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου στον Ασπρόπυργο Αττικής, Το οικόπεδο αφορά σε περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την εταιρεία. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €2.923 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων ποσού €57) και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανέρχεται σε €2.929.
- Την 29 Απριλίου 2025, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 20% στην MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc, έναντι συνολικού τιμήματος €92.367. Την ίδια ημέρα η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €85.600 ενώ το υπολειπόμενο τίμημα αναμένεται να καταβληθεί εντός των επόμενων μηνών, βάσει της σύμβασης αγοράς μετοχών. Επομένως την 30 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών της MHV.
- Την 3 Ιουνίου 2025 η εταιρεία ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε προχώρησε σε σύσταση θυγατρικής εταιρείας στην Ιταλία με μετοχικό κεφάλαιο €10.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3. ΛΟΙΠΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Την 17 Ιανουαρίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί του 3χλμ Εθν. Οδού Λάρισας - Τυρνάβου, στη Λάρισα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €12.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €12.517. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 17 Ιανουαρίου 2025 η θυγατρική Picasso Fund ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Ρώμη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €160 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €155. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 17 Ιανουαρίου 2025 το Picasso Fund προχώρησε στη σύναψη σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate cap) για ποσό €102.863 με διάρκεια έως την 20 Οκτωβρίου 2025.

Την 6 Φεβρουαρίου 2025 η θυγατρική Picasso Fund ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Νάπολη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €7.250 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €6.900. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 21 Φεβρουαρίου 2025 ολοκληρώθηκε η πώληση του 30% των μετοχών της εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A. από την MHV στην Papalon Investments Limited με αποτέλεσμα την 30 Ιουνίου 2025 η εταιρεία MHV Bluekey αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία.

Την 4 Απριλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Μ. Ασίας 61 - 63, "Θέση Γουδή ή Αγ. Θωμάς", στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €450 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €426. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 14 Απριλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Λεωφόρος Κηφισίας 77 και Διονύσου, στο Μαρούσι. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €32.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €32.236.

Την 25 Απριλίου 2025 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Consoly Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφειακών χώρων και καταστημάτων στη Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.750. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.884.

Την 13 Μαΐου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 12 και Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 14, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €26.500 και €20.250, αντίστοιχα, ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €27.712 και €21.286, αντίστοιχα. Τα ακίνητα είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 14 Μαΐου 2025 η θυγατρική Picasso Fund ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στο Μιλάνο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €6.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €6.080.

Την 19 Ιουνίου 2025 η θυγατρική Picasso Fund ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Ρώμη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €5.500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €5.710. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 20 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 73, στο Παλαιό Φάληρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.850 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.865. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στο πλαίσιο της από 29 Οκτωβρίου 2024 δεσμευτικής Συμφωνίας – Πλαίσιο (Framework Agreement), όπως τροποποιήθηκε την 30 Ιουνίου 2025, που είχε συνάψει η Εταιρεία με την εταιρεία «Αktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων», η Εταιρεία την 30 Ιουνίου 2025 ολοκλήρωσε την πώληση 30 ακινήτων της στη θυγατρική Μιλόρα Μ.Α.Ε.. Η εταιρεία Μιλόρα Μ.Α.Ε. καθώς και 28 από τα ακίνητα της Εταιρείας που πουλήθηκαν στη Μιλόρα Μ.Α.Ε. είχαν ταξινομηθεί στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024 στο πλαίσιο της συναλλαγής με την εταιρεία Αktor (Σημείωση 15 επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων). Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €323.454 ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €324.671. Στο ίδιο πλαίσιο την 30 Ιουνίου 2025 η εταιρεία ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Α.Ε. ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Μιλόρα Μ.Α.Ε. Το τίμημα της πώλησης και η λογιστική αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €14.748. Οι ανωτέρω συναλλαγές δεν επηρέασαν την ενοποιημένη Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

III. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, η Διοίκηση της Εταιρείας τις παρακολουθεί στενά και τις αξιολογεί 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.

Ως προς τα επιτόκια δανεισμού (Euribor) κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2025 παρατηρήθηκε μία πτωτική τάση αλλά συνεχίζουν να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €502.693. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 51,3%.

Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη γεωπολιτική κρίση.

IV. Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 ανήλθε σε €112.376 έναντι €113.072 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, παρουσιάζοντας οριακή μείωση κατά €696 ή 0,6% και αφορά:

- 1) σε έσοδα από μισθώματα ποσού €69.136 έναντι €75.210 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, παρουσιάζοντας μείωση κατά €6.074. Η μείωση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από την πώληση των ακινήτων που ολοκληρώθηκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 και στο δεύτερο εξάμηνο του 2024.
- 2) σε έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου (τα οποία υπόκεινται σε εποχικότητα) ποσού €25.657 έναντι €24.233 την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, παρουσιάζοντας αύξηση κατά €1.424,
- 3) σε έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων ποσού €17.583 έναντι €13.629 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, και τα οποία προέρχονται από τις εταιρείες Wise Athanasia M.IKE, Wise Louisa M.A.E. και Θερμοπύλων 77 M.IKE (€6.006), καθώς και από την εταιρεία Parklane Hotels Limited (€11.577), θυγατρική της MHV.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου εμφάνισε αύξηση κατά €94.849 (έναντι αύξησης €48.281 την προηγούμενη περίοδο), σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.

Λειτουργικά κέρδη: Την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 ο Όμιλος εμφάνισε λειτουργικά κέρδη ύψους €117.316 έναντι κερδών ύψους €86.081 την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 παρουσιάζοντας αύξηση κατά €31.235. Μη λαμβανομένου υπ' όψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (30 Ιουνίου 2025: καθαρό κέρδος €94.849, 30 Ιουνίου 2024: καθαρό κέρδος €48.281), του αποτελέσματος από πώληση επενδυτικών ακινήτων (30 Ιουνίου 2025: ζημιά €2.932, 30 Ιουνίου 2024: κέρδος €4.486), του κέρδους από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική (30 Ιουνίου 2025: Μηδέν, 30 Ιουνίου 2024: €1.778), του αποτελέσματος από την πώληση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες (30 Ιουνίου 2025: ζημιά €10.317, 30 Ιουνίου 2024: κέρδος €955), της απομείωσης μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (30 Ιουνίου 2025: €344, 30 Ιουνίου 2024: €12.542), των αποσβέσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων θυγατρική (30 Ιουνίου 2025: €4.277, 30 Ιουνίου 2024: €4.176) και των μη επαναλαμβανόμενων (εσόδων)/εξόδων όπως αναλύονται κατωτέρω στη σημείωση 2 στον πίνακα Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) (30 Ιουνίου 2025: €330, 30 Ιουνίου 2024: έξοδα €677) τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 ανήλθαν σε €40.667 έναντι κερδών €47.916 της προηγούμενης περιόδου, παρουσιάζοντας μείωση κατά €7.309. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση των εσόδων από μισθώματα λόγω των πωλήσεων ακινήτων που ολοκληρώθηκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 και στο δεύτερο εξάμηνο του 2024.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 ανήλθαν σε €36.937 έναντι ποσού €36.399 για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 παρουσιάζοντας αύξηση κατά €538. Την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024 αναγνωρίστηκε κέρδος από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων της Εταιρείας ποσού €4.973 έναντι Μηδέν για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025. Εάν δε ληφθεί υπόψη το κέρδος από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων, τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 ανήλθαν σε €33.937 έναντι €41.372 την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2024, παρουσιάζοντας μείωση κατά €7.435. Η μείωση προήλθε κυρίως από την μείωση του μέσου κόστους δανεισμού.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

	30.06.2025	31.12.2024
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	1.026.801	1.127.481
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	617.703	433.200
Δείκτης (α/β)	1,66x	2,60x
Δείκτης Μόχλευσης¹		
Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.552.707	1.488.853
Σύνολο Ενεργητικού (β)	3.331.672	3.380.527
Δείκτης (α/β)	46,6%	44,0%
LTV²		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων (α) ³	1.565.430	1.463.046
Επενδύσεις ⁴ (β)	2.977.445	3.036.620
Δείκτης (α/β)	52,6%	48,2%
Net LTV⁵		
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.565.430	1.503.321
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	(106.921)	(164.748)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(6.043)	(6.043)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (α)	1.452.466	1.332.530
Επενδύσεις ⁴ (β)	2.977.445	3.036.620
Δείκτης (α/β)	48,8%	43,9%

¹ Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, συμπεριλαμβανομένων των δανειακών υποχρεώσεων των εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

² Ο δείκτης LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων διαιρούμενο με τις επενδύσεις. Στο ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων περιλαμβάνονται και τα δάνεια των εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία.

³ Για τον υπολογισμό του δείκτη LTV την 31 Δεκεμβρίου 2024 το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων δεν περιλαμβάνει ποσό €40.275 το οποίο αφορά σε αποπληρωμή του δανείου του Picasso Fund μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2024, λόγω της πώλησης του ακινήτου επί της οδού Canour 5 η οποία ολοκληρώθηκε την 20 Δεκεμβρίου 2024.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

⁴ Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους εκτιμητές:

	30.06.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε Ακίνητα	1.774.128	1.736.425
Επενδύσεις σε Ακίνητα – στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση	686.744	728.272
Αποθέματα Ακινήτων	179.485	178.821
Ξενοδοχειακές μονάδες και λουιές εγκαταστάσεις	324.208	380.560
Ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο	12.880	12.542
Σύνολο	2.977.445	3.036.620

⁵ Ο δείκτης Net LTV ορίζεται ως το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις διαιρούμενο με τις επενδύσεις. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται και τα αντίστοιχα κονδύλια των εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία.

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων λαμβανομένης υπ' όψιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, της διαφοράς μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης λογιστικής αξίας του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου, των αποθεμάτων ακινήτων και λοιπών μη κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού (30 Ιουνίου 2025: €19.263, 31 Δεκεμβρίου 2024: €7.760).

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2025	31.12.2024
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	1.481.695	1.477.923
Αναπροσαρμογή του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας στην εύλογη αξία	3.880	3.470
Αναπροσαρμογή των αποθεμάτων ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία	15.383	4.290
Εσωτερική Λογιστική Αξία	1.500.958	1.485.683
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	255.495	255.495
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	5,87	5,81

	Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη περιόδου	74.886	40.497
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	4.277	4.176
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	35.867	35.080
Πλέον: Φόροι	5.048	5.977
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	120.078	85.730
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(94.849)	(48.281)
Πλέον : Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	2.212	1.162
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από πώληση ακινήτων επένδυσης	2.932	(4.486)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από πώληση θυγατρικής/κοινοπραξίας	10.317	(955)
Μείον: Καθαρό κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	-	(1.778)
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	344	12.542
Πλέον: Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από πώληση ακινήτων επένδυσης ³	(10.987)	15.287
Πλέον/ (Μείον): Σχετικές προσαρμογές για συμμετοχές σε κοινοπραξίες ¹	605	3.685
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ²	330	677
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	30.982	63.583

¹ Το εν λόγω ποσό συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στο κονδύλι «Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες» και στη Σημείωση 10 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Συγκεκριμένα, αντιπροσωπεύει το σύνολο των αναπροσαρμογών προκειμένου να αντικατοπτριστεί η αναλογία του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA από συμμετοχές σε κοινοπραξίες του Ομίλου.

² Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα περιλαμβάνουν:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις	-	24
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	-	653
Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έξοδα	330	-
Σύνολο	330	677

Τα μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα περιλαμβάνουν συναλλαγές που δεν προβλέπεται να επαναλαμβάνονται τακτικά από τον Όμιλο και την Εταιρεία.

³ Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα από την πώληση ακινήτων επένδυσης ορίζεται η διαφορά μεταξύ τιμήματος πώλησης και του κόστους κτήσης εκάστου ακινήτου. Η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου περιλαμβάνει όχι μόνο την αγορά και την εκμίσθωση αλλά και την πώληση ακινήτων. Η Εταιρεία υλοποιεί μια στρατηγική αναδιάρθρωσης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου της, προκειμένου αυτό να καταστεί περισσότερο «πράσινο» και αειφόρο. Παράλληλα η Εταιρεία συνεχίζει και την αποεπένδυση από «ώριμα» ακίνητα έχοντας ως βασικό στόχο την βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων της και τη διαμόρφωση ενός επενδυτικού χαρτοφυλακίου προσαρμοσμένου στις σύγχρονες επενδυτικές τάσεις. Καθίσταται σαφές πως το Πραγματοποιηθέν Αποτέλεσμα αποτελεί μέρος της επιχειρηματικής δραστηριότητας και της εν γένει λειτουργίας της Εταιρείας και του Ομίλου της, όπως αυτή έχει πλέον διαμορφωθεί, και συμπεριλαμβάνεται στον υπολογισμό του Αναπροσαρμοσμένου EBITDA.

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	75.663	50.928
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	4.277	4.176
Μείον: Έσοδα από αναβαλλόμενους φόρους	(554)	(1.596)
Πλέον: Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	723	(269)
Πλέον: Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	344	12.542
Μείον: Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	2.212	1.162
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από πώληση ακινήτων επένδυσης	2.932	(4.486)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	2.358	(3.883)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα / (έσοδα) ¹	959	1.430
Μείον: Καθαρό κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	-	(1.778)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά / (κέρδος) από πώληση θυγατρικής/κοινοπραξίας	10.317	(955)
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(94.849)	(48.281)
Πλέον / (Μείον): Μη πραγματοποιηθέντα (κέρδη) / ζημίες από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(748)	2.328
Μείον: Κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	1.830	(8.870)
FFO	5.464	2.448

¹Τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα περιλαμβάνουν:

	Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Έξοδα λόγω πρόωρης αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων	629	753
Μη επαναλαμβανόμενα λοιπά έξοδα	330	-
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα αναφορικά με αμοιβές τεχνικών υπηρεσιών	-	653
Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα σχετιζόμενα με συγχωνεύσεις	-	24
Σύνολο	959	1.430

Τα μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα περιλαμβάνουν συναλλαγές που δεν προβλέπεται να επαναλαμβάνονται τακτικά από τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

V. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 1 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Πατριάρχου Ιωακείμ 14 και Ηροδότου, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.750 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.564. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025.

Την 14 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου σε Ανώνυμη αγροτική οδό στη θέση «Ρουμάνια», στην Τανάγρα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €10.262 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €10.339. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025.

Την 17 Ιουλίου 2025 η θυγατρική Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. προέβη σε σύναψη σύμβασης πίστωσης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό έως €21.000, το οποίο εκταμιεύθηκε εξ' ολοκλήρου εντός του Ιουλίου 2025, με επιτόκιο Euribor 3 μηνών και περιθώριο 2% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας.

Την 23 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Μπουμπουλίνας 20, Κουντουριώτη και Ζαΐμη, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €9.491 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €9.028. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025.

Την 25 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ενδοομιλικού ομολογιακού δανείου με τη θυγατρική ΜΗΝ ποσού έως €20.000. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας. Το ποσό των €20.000 εκταμιεύθηκε εξ' ολοκλήρου από την ΜΗΝ.

Την 31 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 16 και Μουρούζη 17, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €5.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.713. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025.

Την 31 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 18, Μουρούζη 19 και πλατεία Π. Μελά, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €10.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €4.986. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025.

Την 7 Αυγούστου 2025 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ενδοομιλικού ομολογιακού δανείου με τη θυγατρική Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. ποσού έως €3.000, εκ των οποίων ποσό €2.000 έχει εκταμιευθεί από την εταιρεία. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας.

Αναφορικά με τη Συμφωνία - Πλαίσιο που συνήψε η Εταιρεία με την εταιρεία «Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων», η Εταιρεία την 10 Σεπτεμβρίου 2025 ανακοίνωσε ότι παρά τις εντατικές προσπάθειες όλων των εμπλεκόμενων μερών προκειμένου να επιτευχθεί η ολοκλήρωση της συναλλαγής, αυτό δεν κατέστη εφικτό και, ως αποτέλεσμα, ματαιώθηκε η ως άνω συναλλαγή και θα υλοποιηθούν από τα μέρη τα προβλεπόμενα στη Συμφωνία – Πλαίσιο, σύμφωνα με τους όρους της οποίας θα καταβληθεί στην Εταιρεία το ποσό των €15.000. Η Εταιρεία είχε ήδη εισπράξει το ποσό των €5.000 και το υπολειπόμενο ποσό των €10.000 θα της καταβληθεί έως την 30 Οκτωβρίου 2025.

Την 11 Αυγούστου 2025 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Vameron Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφειακών χώρων και καταστημάτων στη Λεμεσό, έναντι τιμήματος €7.400. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €6.648.

Την 10 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί των οδών Αχιλλέως και Αλκυόνης στο Παλαιό Φάληρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €480 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €452.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 19 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Πλ. Δημοκρατίας και Βασιλέως Γεωργίου Β' στη Σκύδρα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €320 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €275. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία.

VI. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας του και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές του Ομίλου.

Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον κίνδυνο αυτό, καθώς η πλειοψηφία των μισθωτηρίων του Ομίλου αφορά σε μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επίσης, για την συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο (Ν. 5193/2025, όπως ισχύει), σύμφωνα με το οποίο:

- α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από ανεξάρτητο εκτιμητή,
- γ) επιτρέπεται η ανέγερση, αποπεράτωση ή επισκευή ακινήτων εφόσον τα σχετικά κόστη δεν ξεπερνούν το 40% της τελικής εμπορικής αξίας μετά την ολοκλήρωση των έργων και
- δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων.

Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Την 30 Ιουνίου 2025 ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις και τις εμπορικές απαιτήσεις, οι οποίες αφορούν κυρίως απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Σημειώνεται ότι η μέγιστη έκθεση του Ομίλου σε πιστωτικό κίνδυνο προέρχεται κυρίως από την ΕΤΕ (30.06.2025: 29%, 30.06.2024: 27,1% των συνολικών εσόδων από μισθώματα). Επίσης, ο Όμιλος για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου λαμβάνει από μισθωτές, στο πλαίσιο των μισθωτικών συμβάσεων, εξασφαλίσεις, όπως ενδεικτικά εγγυήσεις.

Ο Όμιλος εφαρμόζει το «ΔΠΧΑ 9 - Χρηματοοικονομικά Μέσα» αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων από μισθώματα.

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025 δεν ήταν ουσιώδης και παρέχεται στη Σημείωση 12 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πληθωριστικός κίνδυνος

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Ο Όμιλος ελαχιστοποιεί την έκθεσή του στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς στη συντριπτική πλειοψηφία των μισθώσεων εφαρμόζονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες συνδέονται είτε με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) της χώρας που δραστηριοποιείται η κάθε εταιρεία του Ομίλου είτε με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό του σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Επίσης, ο Όμιλος έχει στο παθητικό του δανειακές υποχρεώσεις.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση, καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών και επιπλέον Ο Όμιλος έχει προχωρήσει στη σύναψη συμβάσεων αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσης στο κυμαινόμενο επιτόκιο.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία του Ομίλου να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες είτε να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις του όταν είναι πληρωτέες, καθώς οι ταμειακές εκροές μπορεί να μην καλύπτονται πλήρως από ταμειακές εισροές. Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους πελάτες, της διατήρησης αλληλόχρεων λογαριασμών με τραπεζικά ιδρύματα και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τα συνολικά δάνεια προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής Α.Ε.Ε.Α.Π.) στην Ελλάδα επιτρέπει στις Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Στόχος της Διοίκησης του Ομίλου είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων του Ομίλου μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Δανειακές υποχρεώσεις	1.552.707	1.488.853	1.210.583	1.151.532
Σύνολο ενεργητικού	3.331.672	3.380.527	2.754.354	2.666.387
Δείκτης μόχλευσης	46,6%	44,0%	44,0%	43,2%

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Το πρώτο εξάμηνο του 2025 και κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Εξωτερικοί παράγοντες και διεθνείς επενδύσεις

Ο Όμιλος έχει επενδύσεις στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Ρουμανία και τη Βουλγαρία. Εξωτερικοί παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου είναι οι οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στις ως άνω χώρες, καθώς και τυχόν αλλαγές στο φορολογικό πλαίσιο.

Κίνδυνος Κλιματικής αλλαγής

Ακραία καιρικά φαινόμενα κάνουν όλο και πιο συχνά την εμφάνιση τους, ως αποτέλεσμα της κλιματικής αλλαγής. Σκοπός του Ομίλου, είναι να προασπίσει το επενδυτικό του προϊόν τόσο έναντι των ακραίων φαινομένων της κλιματικής αλλαγής, όπως για παράδειγμα οι παρατεταμένοι περίοδοι καύσωνας, οι έντονες βροχοπτώσεις στη κλίμακα της καταιγίδας και οι ισχυροί άνεμοι, αλλά ταυτόχρονα να συμβάλει και στην μετρίαση της κλιματικής αλλαγής. Στρατηγικές που ακολουθούνται προς αυτή την κατεύθυνση είναι η δημιουργία ενός ανθεκτικού χαρτοφυλακίου, από ενεργειακά αποδοτικά ακίνητα, φιλικά προς το περιβάλλον και τους πόρους του, που τόσο κατά την φάση της κατασκευής ή ανακατασκευής τους όσο και στη λειτουργία τους διέπονται από τις αρχές της αειφορίας.

VII. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑΣ «ΔΟΜΕΣ ΕΥΘΥΝΗΣ»

Εντός του α' εξαμήνου 2025, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση του προγράμματος εταιρικής υπευθυνότητας με τίτλο «Δομές Ευθύνης», που υιοθέτησε το 2016, ένα συνεχώς εξελισσόμενο σχέδιο κοινωνικών δράσεων και παρεμβάσεων. Ως τομέας δράσης του προγράμματος και βασικό στοιχείο του προγραμματισμού επελέγη η βελτίωση υποδομών και η λειτουργική αναβάθμιση σημαντικών κοινωνικών δομών, χρησιμοποιώντας την εμπειρία και την τεχνογνωσία των στελεχών της Εταιρείας, με στόχο την ουσιαστική κοινωνική συμβολή και την αντιμετώπιση καίριων κοινωνικών προβλημάτων σε συνεργασία με καταξιωμένους φορείς σε εθνικό και τοπικό επίπεδο. Περισσότερες πληροφορίες για τις δράσεις του προγράμματος «Δομές Ευθύνης» παρατίθενται στο site της Εταιρείας ([Εταιρική Υπευθυνότητα | Prodea](#)).

VII. 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» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 32 των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025.

VIII. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων πωλήσεων όταν οι συνθήκες της αγοράς είναι οι κατάλληλες. Η Εταιρεία συνεχίζει το επενδυτικό της πρόγραμμα με βασική στρατηγική της να είναι η αλλαγή τόσο της σύνθεσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου (με έμφαση στις εμπορικές αποθήκες και τον ξενοδοχειακό κλάδο) όσο και των ποιοτικών χαρακτηριστικών των ακινήτων.

Από πλευράς σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία εστιάζει στην αύξηση των επενδύσεων στον κλάδο των εμπορικών αποθηκών (logistics), ένα στρατηγικό κλάδο ανάπτυξης της χώρας μας λαμβανομένης υπόψιν της κομβικής γεωγραφικής θέσης της. Στρατηγική της Εταιρείας είναι η απόκτηση εμπορικών αποθηκών σύγχρονων προδιαγραφών, οι οποίες, όπως και στην περίπτωση των γραφείων, ανωτέρω, δεν είναι άμεσα διαθέσιμες και απαιτείται χρόνος για την ωρίμανσή τους, ο οποίος κυμαίνεται μεταξύ εννέα και δώδεκα μηνών.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναφορικά με τις επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο, η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον χώρο του πολυτελών resorts σε Ελλάδα και Κύπρο μέσω της συμμετοχής της στην «MHV - Mediterranean Hospitality Venture Plc» και με απευθείας επιλεκτικές επενδύσεις στις υπόλοιπες κατηγορίες ξενοδοχειακών μονάδων στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Δεδομένου ότι ο ξενοδοχειακός κλάδος στη γεωγραφική περιοχή που δραστηριοποιείται ο Όμιλος θεωρείται ιδιαίτερα ελκυστική επένδυση, η Εταιρεία κατέχει το 100% των μετοχών και έλεγχο της MHV που αποτελεί πλέον το κύριο επενδυτικό της όχημα για επενδύσεις σε ξενοδοχειακά ακίνητα και ανάπτυξη οικιστικών και εμπορικών έργων αλληλοσυμπληρωματικών με τα ξενοδοχειακά ακίνητα. Η Εταιρεία φιλοδοξεί να καταστήσει την MHV την κορυφαία εταιρεία φιλοξενίας υψηλών προδιαγραφών στη Νότια Ευρώπη και να προσφέρει για πρώτη φορά την ευκαιρία στους επενδυτές, μέσω της Εταιρείας που είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, να αποκτήσουν πρόσβαση σε αυτόν τον συναρπαστικό και ταχέως αναπτυσσόμενο κλάδο.

Η Διοίκηση επιδιώκει τη μεγιστοποίηση της απόδοσης των επενδύσεων της Εταιρείας και του Ομίλου μέσα από ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου και δημιουργία υπεραξίας. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται η προαναφερθείσα προσπάθεια βελτιστοποίησης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου (συμπεριλαμβανομένων πωλήσεων ώριμων ή μη στρατηγικών ακινήτων ή χαρτοφυλακίων ακινήτων σε όλες τις χώρες που δραστηριοποιείται ο Όμιλος), η απόκτηση και/ή ανάπτυξη σύγχρονων κτηρίων/ξενοδοχείων, η αλλαγή χρήσης και/ή ανακαίνιση ώριμων ακινήτων, η εκμίσθωση κενών χώρων κ.λπ. Αυτές οι ενέργειες απαιτούν ένα διάστημα ωρίμανσης, με τα συνεπαγόμενα έξοδα (σχετιζόμενα με ακίνητα και χρηματοοικονομικά), προκειμένου να αποδώσουν νέα έσοδα στον Όμιλο. Ήδη τα πρώτα έργα ανάπτυξης έχουν ολοκληρωθεί και σταδιακά υλοποιούνται ή δρομολογούνται νέα έργα (ενδεικτικά το συγκρότημα πεντάστερου ξενοδοχείου με πύργους γραφείων και κατοικιών The Landmark Nicosia, εμπορικές αποθήκες σύγχρονων προδιαγραφών στον Ασπρόπυργο όπου ο Όμιλος αναμένεται να αναπτύξει έναν από τα μεγαλύτερα hubs logistics στην Ελλάδα, πολυτελές ξενοδοχειακό συγκρότημα στις Κυκλάδες κλπ.) με αποτέλεσμα την αύξηση του κύκλου εργασιών και τη βελτίωση της κερδοφορίας στις επόμενες χρήσεις.

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου 2025 συνεχίστηκε η καταγραφή μιας πτωτικής τάσης στα επιτόκια δανεισμού, ωστόσο ο ρυθμός μείωσης θα εξαρτηθεί κατά κύριο λόγο από την πορεία αποκλιμάκωσης των πληθωριστικών πιέσεων. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά και αξιολογεί την κατάσταση 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.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Αθανάσιος Καραγιάννης

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», της 30^{ης} Ιουνίου 2025 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, 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 της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης 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 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 ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίνει 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 η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.



**Shape the future
with confidence**

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 5^α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
ΑΜ ΣΟΕΛ: 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ
151 25 ΑΘΗΝΑ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημείωση	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	1.774.128	1.736.425	1.238.173	1.232.486
Συμμετοχές σε θυγατρικές	9	-	-	794.359	720.332
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	134.854	75.047	71.392	66.425
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	335.336	391.965	9.573	9.749
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία	8	18.002	18.051	391	385
Απαιτήσεις από αναβαλλόμενους φόρους		944	683	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	41.607	30.875	36.421	29.472
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.304.871	2.253.046	2.150.309	2.058.849
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	58.557	50.163	420.481	33.504
Αποθέματα Ακινήτων	13	162.498	174.385	4.745	4.737
Αποθέματα		1.910	1.404	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	97.179	158.466	32.371	75.912
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	16	1.970	1.007	1.907	1.007
Δεσμευμένες καταθέσεις		5.318	5.317	13	12
		327.432	390.741	459.517	115.172
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	15	699.369	736.739	144.528	492.366
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.026.801	1.127.481	604.045	607.538
Σύνολο ενεργητικού		3.331.672	3.380.527	2.754.354	2.666.387
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	17	692.390	692.390	692.390	692.390
Υπέρ το άρτιο	17	15.890	15.890	15.970	15.970
Αποθεματικά	18	247.064	260.036	236.522	238.127
Κέρδη εις νέον		526.351	509.607	440.936	431.084
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		1.481.695	1.477.923	1.385.818	1.377.571
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	19	83.035	162.401	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.564.730	1.640.324	1.385.818	1.377.571
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	20	1.106.629	1.226.350	934.532	1.085.371
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού		222	222	222	222
Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	22	21.429	25.159	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	20.959	55.272	6.780	50.287
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		1.149.239	1.307.003	941.534	1.135.880
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	21	151.926	146.689	146.479	80.494
Δανειακές υποχρεώσεις	20	377.679	222.849	276.051	66.162
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		5.239	6.552	4.472	6.280
		534.844	376.090	427.002	152.936
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	15	82.859	57.110	-	-
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		617.703	433.200	427.002	152.936
Σύνολο υποχρεώσεων		1.766.942	1.740.203	1.368.536	1.288.816
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		3.331.672	3.380.527	2.754.354	2.666.387

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2025



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως		
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	
Έσοδα από μισθώματα		69.136	75.210	48.872	55.460
Έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου		25.657	24.233	-	-
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	13	17.583	13.629	-	-
Σύνολο Κύκλου Εργασιών		112.376	113.072	48.872	55.460
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	6, 15	(2.932)	4.486	(4.214)	4.562
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα	25	(6.803)	(8.109)	(2.306)	(3.045)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	24	(9.585)	(10.327)	(7.586)	(8.326)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	26	(9.118)	(8.790)	(9.020)	(8.719)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος	26	(11.293)	(10.263)	-	-
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	13	(16.984)	(11.805)	-	-
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά – Ξενοδοχειακός κλάδος		(4.954)	(4.626)	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(723)	269	(188)	65
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	10	(10.317)	955	-	1.446
Κέρδος από επιμέτρηση υφιστάμενης συμμετοχής σε κοινοπραξία σε εύλογη αξία, λόγω απόκτησης ελέγχου		-	1.778	-	-
Λοιπά έσοδα		1.162	1.935	13.058	7.687
Λοιπά έξοδα – (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	27	(6.409)	(5.695)	(4.071)	(3.773)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος	27	(7.332)	(8.362)	-	-
Λειτουργικά Κέρδη πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις		27.088	54.518	34.545	45.357
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6,15	94.849	48.281	69.785	59.813
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	9,7,13	(344)	(12.542)	(1.763)	(6.150)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	(4.277)	(4.176)	(181)	(225)
Λειτουργικά Κέρδη		117.316	86.081	102.386	98.795
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	697	(3.365)	-	-
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	16	(2.212)	(1.162)	(2.212)	(1.162)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.070	1.319	827	1.026
Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	(36.937)	(36.399)	(28.241)	(24.837)
Κέρδη προ φόρων		79.934	46.474	72.760	73.822
Φόροι	29	(5.048)	(5.977)	(4.472)	(6.879)
Κέρδη περιόδου		74.886	40.497	68.288	66.943
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		75.663	50.928	68.288	66.943
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(777)	(10.431)	-	-
		74.886	40.497	68.288	66.943
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) - Βασικά και προσαρμοσμένα	30	0,30	0,20		

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων
για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2025



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Όμιλος Από 01.01. έως		Εταιρεία Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Κέρδη περιόδου	74.886	40.497	68.288	66.943
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):				
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	7	4.347	12.248	-
Αναβαλλόμενος φόρος επί του αποθεματικού αναπροσαρμογής		(1.137)	(1.173)	-
Αναλογία λουπών εισοδημάτων από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	625	(1.239)	-
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		-	(23)	(23)
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		3.835	9.813	(23)
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:				
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	16	(89)	(384)	-
Συναλλαγματικές διαφορές		(24)	2	-
Σύνολο στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα		(113)	(382)	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου		3.722	9.431	(23)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		78.608	49.928	68.288
66.920				
Αναλογούνται σε:				
Μετόχους της Εταιρείας		79.029	58.343	68.288
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(421)	(8.415)	-
		78.608	49.928	68.288
				66.920

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Αναλογούνται σε μετόχους της Εταιρείας						
Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	692.390	15.890	303.579	480.445	1.492.304	93.129	1.585.433	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	-	-	-	50.928	50.928	(10.431)	40.497	
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	7.415	-	7.415	2.016	9.431	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	7.415	50.928	58.343	(8.415)	49.928	
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.742	(4.742)	-	-	-	
Μεταφορά από αποθεματικά	18	-	(59.041)	59.041	-	-	-	
Μερίσματα χρήσης 2023	23	-	-	(35.003)	(35.003)	(323)	(35.326)	
Απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	-	-	82.215	82.215	
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	1.356	1.356	
Μείωση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	(2.056)	(2.056)	
Λοιπές συναλλαγές με μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	(182)	(182)	182	-	
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024	692.390	15.890	256.695	550.487	1.515.462	166.088	1.681.550	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	692.390	15.890	260.036	509.607	1.477.923	162.401	1.640.324	
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	-	-	-	75.663	75.663	(777)	74.886	
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	3.366	-	3.366	356	3.722	
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	3.366	75.663	79.029	(421)	78.608	
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	7.252	(7.252)	-	-	-	
Μεταφορά από αποθεματικά	18	-	(23.590)	23.590	-	-	-	
Μερίσματα χρήσης 2024	23	-	-	(60.041)	(60.041)	(398)	(60.439)	
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρική	9	-	-	(15.219)	(15.219)	(77.145)	(92.364)	
Μείωση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	(1.399)	(1.399)	
Λοιπές συναλλαγές με μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	3	3	(3)	-	
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025	692.390	15.890	247.064	526.351	1.481.695	83.035	1.564.730	

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



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	692.390	15.970	269.783	411.791	1.389.934
Κέρδη περιόδου	-	-	-	66.943	66.943
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	(23)	-	(23)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	(23)	66.943	66.920
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.365	(4.365)	-
Μεταφορά από αποθεματικά	18	-	(30.424)	30.424	-
Μερίσματα χρήσης 2023	23	-	-	(35.003)	(35.003)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024	692.390	15.970	243.701	469.790	1.421.851
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	692.390	15.970	238.127	431.084	1.377.571
Κέρδη περιόδου	-	-	-	68.288	68.288
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	68.288	68.288
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	7.137	(7.137)	-
Μεταφορά από αποθεματικά	18	-	(8.742)	8.742	-
Μερίσματα χρήσης 2024	23	-	-	(60.041)	(60.041)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025	692.390	15.970	236.522	440.936	1.385.818

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



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Από 01.01 έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Ταμειακές Ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	79.934	46.474
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	-	13
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	4.277
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(94.849)
- Χρηματοοικονομικά έσοδα		(1.070)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	36.937
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	16	2.212
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		723
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		344
- (Κέρδος) / Ζημιά από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	2.932
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	10	10.317
- Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική		-
- Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	(697)
- Λοιπά		1.871
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(3.500)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων		9.980
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(7.097)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	42.314	51.411
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(32.125)	(31.615)
Καταβληθείς φόρος	(7.197)	(7.239)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	2.996	12.557
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	(2.980)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(18.758)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		100.886
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	(29.989)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		-
Προκαταβολές για πώληση ακινήτων		5.752
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών και κοινοπραξιών	9, 10	14.951
Απόκτηση θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)		-
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	9,10	(120.100)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου συμμετοχών σε κοινοπραξίες	10	(4.966)
Τόκοι εισπραχθέντες		143
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(55.061)	(13.118)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Κόστη Απόκτησης Παραγώνων χρηματοοικονομικών Μεσών	16	(3.906)
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		-
Εισπράξεις από μη ελέγχουσες συμμετοχές λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών		-
Επαναγορά μετοχών		(1.399)
Επιστροφή κεφαλαίου σε μη ελέγχουσες συμμετοχές		-
Προκαταβολές για μελλοντική πώληση μετοχών	21	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	20	297.868
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(660)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(235.824)
Μερίσματα πληρωθέντα	23	(61.861)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(5.782)	(89.016)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(57.847)	(89.577)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		164.747
Επίπτωση συναλλαγματικών διαφορών στο ταμείο και τα ταμειακά διαθέσιμα		21
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	14	106.921
		109.054

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



Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημείωση	Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Ταμειακές Ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	72.760	73.822
<i>Προσαρμογές για:</i>		
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό	-	13
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	181
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(69.785)
- Χρηματοοικονομικά έσοδα	(827)	(1.026)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	31	28.241
- Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	188	(65)
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	1.763	6.150
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	17	2.212
- (Κέρδος) / Ζημιά από πώληση ακινήτων επένδυσης	6	4.214
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	10, 11	-
- Λοιπά	1.871	(1.783)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης		
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(15.672)	(10.271)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων	(9)	(58)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων	(728)	4.155
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	24.409	31.340
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(22.673)	(21.401)
Καταβληθείς φόρος	(6.280)	(6.583)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(4.544)	3.356
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	6	-
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6	(3.577)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	81.976	65.259
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών και κοινοπραξιών	-	3.384
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7, 8	(3)
Προκαταβολές για πώληση ακινήτων	3.552	896
Απόκτηση / Σύσταση θυγατρικών	-	(290)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	9	(120.100)
Απόκτηση συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	9,10	(10.586)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	9,10	17.501
Τόκοι εισπραχθέντες	117	777
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες	(31.120)	(83.917)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Κόστη Απόκτησης Παραγώγων χρηματοοικονομικών μέσων	16	(3.906)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	20	237.892
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	(615)	(1.821)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης	(181.208)	(232.858)
Καταβληθέντα μερίσματα	23	(60.040)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(7.877)	(50.528)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(43.541)	(131.089)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	75.912	164.656
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	32.371	33.567

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 46 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Επίσης σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει αδειοδοτηθεί σύμφωνα με τον νόμο 4209/2013 ως οργανισμός εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση.

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Χρυσοσπηλιωτίσης 9. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 3546201000 και η διάρκεια της λήγει στις 31 Δεκεμβρίου του έτους δύο χιλιάδες εκατό δέκα (2110).

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία.

Την 11 Απριλίου 2025 δημοσιεύθηκε ο ν. 5193/2025 με τον οποίο αναμορφώθηκε, απλοποιήθηκε και εκσυγχρονίστηκε το νομοθετικό πλαίσιο αδειοδότησης και λειτουργίας των Α.Ε.Ε.Α.Π., ενισχύοντας την ικανότητά τους να προσαρμόζουν την επενδυτική τους στρατηγική στις εξελισσόμενες απαιτήσεις της αγοράς ακινήτων, διατηρώντας παράλληλα ισχυρούς μηχανισμούς εποπτείας και κανόνες διαφάνειας που συμβάλλουν στην προστασία των επενδυτών.

Την 30 Ιουνίου 2025 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 722 και 51 άτομα, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2024: 797 άτομα για τον Όμιλο και 57 άτομα για την Εταιρεία). Στο προσωπικό του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2025 περιλαμβάνονται 670 άτομα του ομίλου της MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc (30 Ιουνίου 2024: 739 άτομα).

Το Διοικητικό Συμβούλιο που διοικεί την Εταιρεία εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 11 Ιουνίου 2024 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 10 Ιουνίου 2027, παρατεινόμενη μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συνέλθει μετά τη λήξη της θητείας του και τη λήψη σχετικής απόφασης. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε αρχικά σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την 11 Ιουνίου 2024 ως εξής:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Επιχειρηματίας	Πρόεδρος - Εκτελεστικό Μέλος Εκτελεστικό Μέλος, τελών και χρέη εκτελεστικού Αντιπροέδρου, αναπληρώνοντας σε περίπτωση κωλύματος τον Πρόεδρο ΔΣ, ως προς τα εκτελεστικά του καθήκοντα.
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Επικεφαλής Επενδύσεων και Χαρτοφυλακίου	Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Ιατρού του Μιχαήλ	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουντούρης του Ευαγγέλου	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Σταμάτης Σάπκας του Γεωργίου	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος (Senior Independent Director), τελούσα χρέη μη εκτελεστικής Αντιπροέδρου, αναπληρώνοντας σε περίπτωση κωλύματος τον Πρόεδρο ΔΣ, ως προς τα μη εκτελεστικά του καθήκοντα
Γεωργία Μουρλά του Ανδρέα	Chief Audit Officer του Ομίλου του Χρηματιστηρίου Αθηνών	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ελένη Κορίτσα του Χρίστου	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της Eurobank Asset Management Α.Ε.Δ.Α.Κ.	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2025 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr>.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι Ενδιάμεσες αυτές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»), με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.3.1).

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Κατά την τρέχουσα περίοδο η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε αναπροσαρμογές.

2.2 Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, η Διοίκηση της Εταιρείας τις παρακολουθεί στενά και τις αξιολογεί 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.

Ως προς τα επιτόκια δανεισμού (Euribor) κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου παρατηρήθηκε μία πτωτική τάση αλλά συνεχίζουν να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Ο Όμιλος έχει ήδη συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €502.863. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων του Ομίλου με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 51,3%.

Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή.

Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη γεωπολιτική κρίση.

2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025:

Τα νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2025 είναι:

- **ΔΠΧΑ 21 Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Ισοτιμίες Νομισμάτων: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις).**

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)**
Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίζει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.3.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2025:

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν από ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Τον Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από την φύση, οι οποίες τροποποίησαν τα ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) – Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11, οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Τον Απρίλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 - Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 - Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.
- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος- Γνωστοποιήσεις.** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις, και τίθεται σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, δεσμευμένες καταθέσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί ο Όμιλος επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Ο Όμιλος υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε ιεραρχία τριών επιπέδων σύμφωνα με την ιεράρχηση των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, αντίστοιχα:

30 Ιουνίου 2025		Αποτίμηση με βάση		
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	1.970	-	1.970
31 Δεκεμβρίου 2024		Αποτίμηση με βάση		
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	1.007	-	1.007

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίων (interest rate caps).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, αντίστοιχα:

30 Ιουνίου 2025		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.552.707	1.552.707	

31 Δεκεμβρίου 2024		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.488.853	1.488.853	

Την 30 Ιουνίου 2025 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €285.450 (31 Δεκεμβρίου 2024: €283.500).

Τα στοιχεία υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιοτήτων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της Διοίκησης του Ομίλου αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα, των αποθεμάτων ακινήτων, των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, των ιδιοχρησιμοποιούμενων ξενοδοχειακών και λοιπών εγκαταστάσεων και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.5193/2025, όπως ισχύει.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας στους οποίους κατανέμει τα έσοδα, τα έξοδα, τις απαιτήσεις και τις υποχρεώσεις που σχετίζονται με ακίνητα επένδυσης, ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις, αποθέματα και ακίνητα τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού:

Λειτουργικοί Τομείς:

- Καταστήματα/Εμπορικοί Χώροι,
- Τραπεζικά Καταστήματα,
- Γραφεία,
- Ξενοδοχεία,
- Λοιπά (τα οποία περιλαμβάνουν αποθηκευτικούς χώρους, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικόπεδα, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων).

Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Ιταλία
- Κύπρος
- Λοιπές χώρες¹

Παρατίθεται η πληροφόρηση σύμφωνα με τους ανωτέρω τομείς για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 30 Ιουνίου 2024:

¹ Στις Λοιπές χώρες περιλαμβάνεται η Ρουμανία και η Βουλγαρία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Α) Λειτουργικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2025

	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	11.256	15.379	35.795	5.140	1.566	-	69.136
Έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου	-	-	-	-	25.657	-	25.657
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	-	-	-	6.006	11.577	-	17.583
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	11.256	15.379	35.795	11.146	38.800	-	112.376
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	(443)	-	(2.489)	-	-	-	(2.932)
Ζημιά από πώληση θυγατρικών	-	-	-	(204)	(10.113)	-	(10.317)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.668)	(1.400)	(8.621)	(2.199)	(500)	1	(16.388)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	-	-	-	(16.984)	-	-	(16.984)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	-	-	-	-	(4.954)	-	(4.954)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(14)	(1)	(711)	5	(2)	-	(723)
Λοιπά έσοδα	(236)	-	112	39	39	1.208	1.162
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	-	-	-	-	-	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	-	(9.118)	(9.118)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος	-	-	-	-	(10.044)	(1.249)	(11.293)
Λοιπά έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	-	(6.409)	(6.409)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος	-	-	-	-	(6.674)	(658)	(7.332)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις	6.895	13.978	24.086	(8.197)	6.552	(16.226)	27.088
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	11.906	33.261	42.365	6.377	940	-	94.849
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(1.479)	1.135	-	(344)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(4.092)	(185)	(4.277)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	18.801	47.239	66.451	(3.299)	4.535	(16.411)	117.316
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	11	-	-	-	1.059	1.070
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.049)	-	(10.305)	(1.252)	(2.741)	(20.590)	(36.937)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-	(2.212)	(2.212)
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	697	697
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	16.752	47.250	56.146	(4.551)	1.794	(37.457)	79.934
Φόροι	713	15	43	-	(39)	(5.780)	(5.048)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	17.465	47.265	56.189	(4.551)	1.755	(43.237)	74.886
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2025	447.681	432.230	1.264.085	432.434	451.560	303.682	3.331.672
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2025	74.917	2.298	496.565	130.569	254.422	808.171	1.766.942
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2025	(488)	-	12.477	5.304	139	-	17.432

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά Καταστήματα	Γραφεία	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Μη καταναμημένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	16.800	16.319	35.915	5.506	670	-	75.210
Έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου	-	-	-	-	24.233	-	24.233
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	-	-	-	13.629	-	-	13.629
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	16.800	16.319	35.915	19.135	24.903	-	113.072
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	1.309	1.417	1.585	(47)	222	-	4.486
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(4.754)	(1.849)	(8.361)	(2.830)	(642)	-	(18.436)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	-	-	-	(11.805)	-	-	(11.805)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	-	-	-	-	(4.626)	-	(4.626)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	235	-	354	196	-	(516)	269
Λοιπά έσοδα	278	-	531	197	-	929	1.935
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	-	-	-	-	-	1.778	1.778
Κέρδος από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	-	-	-	955	-	-	955
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	-	(8.790)	(8.790)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος	-	-	-	-	(9.048)	(1.215)	(10.263)
Λοιπά έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	-	(5.695)	(5.695)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος	-	-	-	-	(7.170)	(1.192)	(8.362)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις	13.868	15.887	30.024	5.801	3.639	(14.701)	54.518
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	2.784	11.756	23.943	8.017	1.781	-	48.281
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	(3.845)	(8.697)	-	(12.542)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(3.941)	(235)	(4.176)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	16.652	27.643	53.967	9.973	(7.218)	(14.936)	86.081
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	-	1.319	1.319
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.495)	-	(2.909)	(722)	(472)	(30.801)	(36.399)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	-	(1.162)	(1.162)
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	(3.365)	(3.365)
Κέρδη / (Ζημιές) προ Φόρων	15.157	27.643	51.058	9.251	(7.690)	(48.945)	46.474
Φόροι	194	6	1.070	4.046	(1.222)	(10.071)	(5.977)
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) περιόδου	15.351	27.649	52.128	13.297	(8.912)	(59.016)	40.497
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024	448.504	410.729	1.281.155	447.165	500.031	292.943	3.380.527
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024	80.637	1.255	523.976	129.182	265.497	739.656	1.740.203
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2024	13.742	3.030	136.430	20.097	667	-	173.966

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Β) Γεωγραφικοί Τομείς Ομίλου

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2025	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Μη κατανεμημένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	51.219	8.700	5.062	4.155	-	69.136
Έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου	771	-	24.886	-	-	25.657
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	6.006	-	11.577	-	-	17.583
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	57.996	8.700	41.525	4.155	-	112.376
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	(2.997)	65	-	-	-	(2.932)
Ζημιά από πώληση θυγατρικών	-	-	(10.317)	-	-	(10.317)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(11.227)	(3.357)	(1.435)	(369)	-	(16.388)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(5.093)	-	(11.891)	-	-	(16.984)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(598)	-	(4.356)	-	-	(4.954)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(245)	(433)	(45)	-	-	(723)
Λοιπά έσοδα	97	(299)	156	-	1.208	1.162
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(9.118)	(9.118)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος	(573)	-	(9.471)	-	(1.249)	(11.293)
Λοιπά έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(6.409)	(6.409)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος	(208)	-	(6.466)	-	(658)	(7.332)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις	37.152	4.676	(2.300)	3.786	(16.226)	27.088
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	88.433	5.079	1.668	(331)	-	94.849
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(756)	-	412	-	-	(344)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(271)	-	(3.821)	-	(185)	(4.277)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	124.558	9.755	(4.041)	3.455	(16.411)	117.316
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	11	-	-	1.059	1.070
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(11.054)	(4.294)	(324)	(675)	(20.590)	(36.937)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	(2.212)	(2.212)
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	697	697
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	113.504	5.472	(4.365)	2.780	(37.457)	79.934
Φόροι	-	-	746	(14)	(5.780)	(5.048)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	113.504	5.472	(3.619)	2.766	(43.237)	74.886
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2025	1.980.562	292.574	739.851	15.003	303.682	3.331.672
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2025	592.078	129.316	189.840	47.537	808.171	1.766.942
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2025	9.180	146	8.106	-	-	17.432

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Ελλάδα	Ιταλία	Κύπρος	Λοιπές χώρες	Μη καταναεμμένα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα	56.255	9.369	5.467	4.119	-	75.210
Έσοδα ξενοδοχειακού κλάδου	6.685	-	6.944	-	-	13.629
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	753	-	23.480	-	-	24.233
Σύνολο κύκλου εργασιών τομέων	63.693	9.369	35.891	4.119	-	113.072
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	4.562	(29)	(47)	-	-	4.486
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα και φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	(12.100)	(4.696)	(1.523)	(117)	-	(18.436)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	(5.505)	-	(6.300)	-	-	(11.805)
Έξοδα για αναλώσιμα υλικά	(439)	-	(4.187)	-	-	(4.626)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	7	384	394	-	(516)	269
Λοιπά έσοδα	185	712	109	-	929	1.935
Κέρδος από απόκτηση ελέγχου σε θυγατρική	-	-	-	-	1.778	1.778
Κέρδος από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	955	-	-	-	-	955
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(8.790)	(8.790)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος	(494)	-	(8.554)	-	(1.215)	(10.263)
Λοιπά έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου)	-	-	-	-	(5.695)	(5.695)
Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος	(788)	-	(6.382)	-	(1.192)	(8.362)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών) πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις	50.076	5.740	9.401	4.002	(14.701)	54.518
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογες αξίες	62.155	(10.915)	(2.587)	(372)	-	48.281
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(224)	-	(12.318)	-	-	(12.542)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(143)	-	(3.798)	-	(235)	(4.176)
Σύνολο λειτουργικών κερδών/(ζημιών)	111.864	(5.175)	(9.302)	3.630	(14.936)	86.081
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	1.319	1.319
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.171)	-	-	(955)	(31.273)	(36.399)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	-	-	-	-	(1.162)	(1.162)
Αναλογία ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	(3.365)	(3.365)
Κέρδη / (Ζημίες) προ Φόρων	107.693	(5.175)	(9.302)	2.675	(49.417)	46.474
Φόροι	-	-	4.266	(172)	(10.071)	(5.977)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες) περιόδου	107.693	(5.175)	(5.036)	2.503	(59.488)	40.497
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024	1.968.822	309.730	793.578	15.454	292.943	3.380.527
Υποχρεώσεις ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024	629.080	177.764	164.992	28.711	739.656	1.740.203
Προσθήκες μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού την 31 Δεκεμβρίου 2024	117.954	1.203	54.780	29	-	173.966

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρουμε ότι:

- (α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.
- (β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αποθέματα ακινήτων, ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λογισμικό και λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία, συμμετοχές σε κοινοπραξίες, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις, παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.
- (δ) Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 αποτελούνται κυρίως από δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ύψους €774.556 και €695.801, αντίστοιχα.
- (ε) Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, αμοιβές και έξοδα προσωπικού, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα, εταιρική υπευθυνότητα, αναλογία κερδών/(ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, χρηματοοικονομικά έσοδα, χρηματοοικονομικά έξοδα και φόρους.

Συγκέντρωση σε πελάτες

Από τους μεγαλύτερους μισθωτές του Ομίλου, ήτοι Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος («ΕΤΕ»), Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης, Ελληνικό Δημόσιο και Ιταλικό Δημόσιο, η ΕΤΕ αντιπροσωπεύει άνω του 10% των εσόδων από μισθώματα του Ομίλου. Τα έσοδα από μισθώματα για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 από την ΕΤΕ ανήλθαν σε €20.066, ήτοι 29% (30 Ιουνίου 2024: €20.069, ήτοι 27,1%). Τα έσοδα από μισθώματα της ΕΤΕ περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς Τραπεζικά Καταστήματα (€14.994), Γραφεία (€5.063) και Λοιπά (€9) και στον γεωγραφικό τομέα Ελλάδα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	1.736.425	2.314.885	1.232.486	1.626.855
Προσθήκες:				
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	2.980	24.376	-	16.297
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	39.000	-	-
- Αποκτήσεις επενδυτικών ακινήτων πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	72.576	-	-
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές ¹	14.452	38.014	4.248	11.551
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(43.205)	(144.116)	(87.770)	(138.087)
- Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	3.642	-	3.642
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15)	(97.152)	(713.906)	(16.177)	(406.007)
- Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15)	85.266	208	38.666	208
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	75.362	101.746	66.720	118.027
Υπόλοιπο λήξης	1.774.128	1.736.425	1.238.173	1.232.486

¹ Την 30 Ιουνίου 2025 το κονδύλι μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές του Ομίλου περιλαμβάνει κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού €14.357, κίνητρα μίσθωσης ποσού €(181) και κεφαλαιοποιημένους τόκους ποσού €276. Το κονδύλι μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές της Εταιρείας περιλαμβάνει κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού €4.353 και κίνητρα μίσθωσης ποσού €(105).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 5 Φεβρουαρίου 2025 η εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. ολοκλήρωσε την απόκτηση οικοπέδου στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το οικόπεδο αφορά σε περαιτέρω επέκταση της όμορης έκτασης η οποία έχει ήδη αποκτηθεί από την εταιρεία. Το τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €2.923 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων ποσού €57) και η εύλογη αξία του, σύμφωνα με την εκτίμηση των ανεξάρτητων εκτιμητών, ανερχόταν σε €2.929.

Η Διοίκηση πάντα αξιολογεί τη βέλτιστη διαχείριση των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης μιας πιθανής πώλησης αν οι συνθήκες της αγοράς είναι κατάλληλες.

Την 14 Απριλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Λεωφόρος Κηφισίας 77 και Διονύσου, στο Μαρούσι. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €32.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €32.236.

Την 25 Απριλίου 2025 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Consoly Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφειακών χώρων και καταστημάτων στη Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.750. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.884.

Την 14 Μαΐου 2025 η θυγατρική Picasso Fund ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στο Μιλάνο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €6.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €6.080.

Στο πλαίσιο της από 29 Οκτωβρίου 2024 δεσμευτικής Συμφωνίας – Πλαίσιο (Framework Agreement) που είχε συνάψει η Εταιρεία με την εταιρεία «Αktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων», την 30 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση 30 ακινήτων στη θυγατρική Μιλόρα Μ.Α.Ε., εκ των οποίων τα 28 είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024. Το τίμημα της πώλησης των 2 ακινήτων επένδυσης ανήλθε σε €54.782 ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €55.529. Στο ίδιο πλαίσιο την 30 Ιουνίου 2025 η εταιρεία ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Α.Ε. ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Μιλόρα Μ.Α.Ε. Το τίμημα της πώλησης και η λογιστική αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €14.748. Οι ανωτέρω συναλλαγές δεν επηρέασαν την ενοποιημένη Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης. (Σημείωση 15).

Το αποτέλεσμα από την πώληση των ακινήτων επένδυσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «(Κέρδος) / Ζημιά από πώληση ακινήτων επένδυσης» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025.

Εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 είκοσι τρία ακίνητα της Εταιρείας και ένα ακίνητο της θυγατρικής Picasso Fund τα οποία είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, μεταφέρθηκαν στα ακίνητα επένδυσης καθώς δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την μεταφορά ανερχόταν σε €85.266 (Σημείωση 15).

Η εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανέρχεται την 30 Ιουνίου 2025 σε €2.460.872 και €1.305.796 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024 σε €2.464.697 για τον Όμιλο και €1.654.439 για την Εταιρεία).

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 20.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Ιουνίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024. Πολιτική του Ομίλου είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Τα κέρδη ή ζημίες που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αφορούν τη επιμέτρηση εύλογης αξίας που κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας απεικονίζονται στην γραμμή «Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία» και αφορούν μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία		Κύπρος			Βουλγαρία	
Τομείς	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2025	512.967	587.074	198.113	17.210	143.980	56.900	1.679	5.300	43.864	89.000	71.958	8.380	1.736.425
Προσθήκες:													
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	2.980	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.980
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(32.241)	-	-	(6.080)	-	-	-	-	-	(4.884)	-	(43.205)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	(501)	4.387	2.314	-	146	-	-	-	13	7.944	149	-	14.452
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	(234)	234	-	-	-	-	-	6.648	-	(6.648)	-	-
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	32.563	6.103	-	-	46.600	-	-	-	-	-	-	-	85.266
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(11.540)	(74.263)	(651)	-	(4.050)	-	-	-	(6.648)	-	-	-	(97.152)
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	40.175	20.734	7.785	(405)	5.734	163	(107)	(344)	612	1.748	(753)	20	75.362
Εύλογη αξία 30.06.2025	573.664	511.560	210.775	16.805	186.330	57.063	1.572	4.956	44.489	98.692	59.822	8.400	1.774.128

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία	Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	30.06.2025	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2025	130.749	382.218	17.210	1.679	43.864	8.380	584.100	200.203	383.897
Προσθήκες:									
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουπές μεταβολές	(501)	-	-	-	13	-	(488)	(488)	-
Μεταφορά μεταξύ τομέων	11.217	(11.217)	-	-	6.648	-	6.648	17.865	(11.217)
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	9.793	22.770	-	-	-	-	32.563	9.793	22.770
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(8.244)	(3.296)	-	-	(6.648)	-	(18.188)	(14.892)	(3.296)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	7.047	33.128	(405)	(107)	612	20	40.295	7.274	33.021
Εύλογη αξία 30.06.2025	150.061	423.603	16.805	1.572	44.489	8.400	644.930	219.755	425.175

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία	Κύπρος		Σύνολο	Σύνολο		
Τομέας	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Λοιπά	Ξενοδοχεία	Λοιπά	30.06.2025	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2025	137.348	34.111	26.654	56.900	40.354	31.604	326.971	137.348	74.465	115.158
Προσθήκες:										
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	2.980	-	-	-	-	-	2.980	2.980	-	-
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	(4.884)	(4.884)	-	-	(4.884)
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουπές μεταβολές	868	(10)	1.456	-	149	-	2.463	868	139	1.456
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	-	234	-	-	(6.648)	(6.414)	-	-	(6.414)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	(651)	-	-	-	(651)	-	-	(651)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	4.969	850	1.966	163	(3)	(750)	7.195	4.969	847	1.379
Εύλογη αξία 30.06.2025	146.165	34.951	29.659	57.063	40.500	19.322	327.660	146.165	75.451	106.044

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία			Ρουμανία		Κύπρος			Βουλγαρία		
Τομείς	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ¹	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ²	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Λοιπά ³	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2024	669.924	797.453	188.776	50.919	224.950	55.536	1.341	6.104	103.990	41.216	74.626	8.550	91.500	2.314.885
Προσθήκες:														
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	9.234	14.150	-	992	-	-	-	-	-	-	-	-	24.376
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.000	-	-	-	39.000
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	14.538	57.448	590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.576
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(57.361)	(71.326)	(10.150)	(2.909)	-	-	-	-	(700)	(1.621)	(49)	-	-	(144.116)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λουπές μεταβολές	1.550	15.230	5.214	85	30	96	-	-	599	14.467	714	-	29	38.014
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	-	-	(13.700)	-	13.700	-	-	-	-	-	-	-	-
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	208	-	-	-	-	-	-	--	-	-	-	-	-	208
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(169.480)	(285.005)	(16.467)	(13.385)	(70.210)	(6.900)	-	-	(59.093)	-	(1.466)	-	(91.900)	(713.906)
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	3.642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.642
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	49.946	64.040	16.000	(3.800)	(11.782)	(5.532)	338	(804)	(932)	(4.062)	(1.867)	(170)	371	101.746
Εύλογη αξία 31.12.2024	512.967	587.074	198.113	17.210	143.980	56.900	1.679	5.300	43.864	89.000	71.958	8.380	-	1.736.425

Η κατηγορία Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικιστικά ακίνητα και λουπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο, οικιστικά ακίνητα και λουπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε αποθηκευτικούς χώρους, ξενοδοχεία, οικόπεδο και λουπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χώρα	Ελλάδα		Ιταλία		Ρουμανία	Κύπρος	Βουλγαρία	Σύνολο	Σύνολο	Σύνολο
Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Τραπεζικά καταστήματα	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	31.12.2024	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3			
Εύλογη αξία 01.01.2024	311.399	358.525	48.429	2.490	1.341	103.990	8.550	834.724	472.368	362.356
Προσθήκες:										
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	11.551	2.987	-	-	-	-	-	14.538	11.551	2.987
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(54.173)	(3.188)	(419)	(2.490)	-	(700)	-	(60.970)	(55.292)	(5.678)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	1.507	43	85	-	-	599	-	2.234	2.191	43
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	-	(13.700)	-	-	-	-	(13.700)	(13.700)	-
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	208	-	-	-	-	-	-	208	208	-
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(149.402)	(20.078)	(13.385)	-	-	(59.093)	-	(241.958)	(221.880)	(20.078)
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	3.642	-	-	-	-	-	-	3.642	3.642	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	6.017	43.929	(3.800)	-	338	(932)	(170)	45.382	1.115	44.267
Εύλογη αξία 31.12.2024	130.749	382.218	17.210	-	1.679	43.864	8.380	584.100	200.203	383.897

Η κατηγορία Λοιπά αναλύεται περαιτέρω ως κάτωθι:

Χώρα	Ελλάδα			Ιταλία	Κύπρος			Σύνολο	Σύνολο		
Τομέας	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Λοιπά	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	31.12.2024	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	3				
Εύλογη αξία 01.01.2024	125.611	39.382	23.783	55.536	1.428	39.957	33.241	318.938	127.039	79.339	112.560
Προσθήκες:											
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	7.088	-	7.062	-	-	-	-	14.150	7.088	-	7.062
Αποκτήσεις θυγατρικών πλην επιχειρηματικών συνενώσεων	-	-	590	-	-	-	-	590	-	-	590
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(3.078)	(7.072)	-	-	(49)	-	(10.199)	-	(3.127)	(7.072)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	582	(24)	4.656	96	-	691	23	6.024	582	667	4.775
Μεταφορά μεταξύ τομέων	-	-	-	13.700	-	-	-	13.700	-	-	13.700
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(6.936)	(5.809)	(3.722)	(6.900)	(1.466)	-	-	(24.833)	(8.402)	(5.809)	(10.622)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	11.003	3.640	1.357	(5.532)	38	(245)	(1.660)	8.601	11.041	3.395	(5.835)
Εύλογη αξία 31.12.2024	137.348	34.111	26.654	56.900	-	40.354	31.604	326.971	137.348	74.465	115.158

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2025:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	150.061	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	757	7,22% - 10,75%	5,25% - 8,75%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	423.603	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.510	6,55% - 10,48%	5,30% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	511.560	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	2.428	6,78% - 10,25%	5,50% - 8,25%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	146.165	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.292	8,67% - 9,48%	6,90%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	34.951	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,02% - 9,86%	6,25% - 8,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	29.659	0%-15%-20%-100% συγκριτική μέθοδος και 0% - 80% - 85% - 100% DCF	227	5,75% - 14,00%	3,75% - 9,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	16.805	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	180	6,90% - 12,45%	5,60% - 10,50%
Ιταλία	Γραφεία	186.330	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.346	6,70% - 13,20%	5,60% - 9,15%
Ιταλία	Λοιπά ²	56.860	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	4.852	8,55% - 13,25%	6,10% - 7,55%
Ιταλία	Λοιπά ³	203	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	8,00%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.572	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	11	9,96% - 11,19%	8,00% - 9,25%
Ρουμανία	Γραφεία	4.956	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	32	9,96%	8,00%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	44.489	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	216	7,50% - 8,50%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	98.692	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF ή 0% συγκριτική μέθοδος και 100% υπολειμματική μέθοδος	629	7,50% - 8,50%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	40.500	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	10,00%	8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁴	19.322	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 20% συγκριτική μέθοδος και 80% υπολειμματική μέθοδος	36	8,00% - 12,50%	6,00% - 9,50%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	8.400	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	178	11,25%	8,25%
		1.774.128				

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικοπέδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικιστικό ακίνητο.

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικοπέδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2024:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	130.749	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	624	7,22% - 10,50%	5,25% - 8,50%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	382.218	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.393	6,74% - 10,52%	5,50% - 8,50%
Ελλάδα	Γραφεία	587.074	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.115	7,03% - 10,25%	5,50% - 8,25%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	137.348	15%-20%-100% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.167	8,65% - 9,35%	6,90%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	34.111	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,68% - 10,00%	7,00% - 8,00%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	26.654	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% - 100% DCF	224	5,75% - 10,99%	3,75% - 9,00%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	17.210	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	180	6,80% - 12,40%	5,60% - 10,50%
Ιταλία	Γραφεία	143.980	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	1.178	6,80% - 13,95%	5,60% - 9,15%
Ιταλία	Λοιπά ²	56.660	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	4.852	8,45% - 13,25%	6,10% - 7,55%
Ιταλία	Λοιπά ³	240	0% συγκριτική μέθοδος και 100% μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης	2	-	7,00%
Ρουμανία	Τραπεζικά Καταστήματα	1.679	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	11	9,70% - 10,93%	7,75% - 9,00%
Ρουμανία	Γραφεία	5.300	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	32	9,70%	7,75%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	43.864	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	213	7,49% - 8,50%	5,50% - 6,50%
Κύπρος	Γραφεία	89.000	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80%-85% DCF	609	7,66% - 8,50%	5,75% - 6,50%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	40.354	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	10,00%	8,00%
Κύπρος	Λοιπά ⁴	31.604	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF ή 20% συγκριτική μέθοδος και 80% υπολειμματική μέθοδος	101	7,90% - 12,50%	6,00% - 9,50%
Βουλγαρία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	8.380	0% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης και 100% DCF	176	11,25%	8,25%
		1.736.425				

¹ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ελλάδα περιλαμβάνει πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικιστικά ακίνητα και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

² Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

³ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Ιταλία αφορά σε οικιστικό ακίνητο.

⁴ Η κατηγορία «Λοιπά» στην Κύπρο αφορά σε οικόπεδο και λοιπά ακίνητα ειδικών χρήσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ, οι εκτιμήσεις βασίζονται σε τουλάχιστον δύο μεθόδους.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου (ακίνητα επένδυσης και ακίνητα που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού) πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle), την εταιρεία «HVS Hospitality Consulting Services Α.Ε.» και την εταιρεία την εταιρεία Αξίες Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Πραγματογνομόνων και Εκτιμητών (μέλος του δικτύου της CBRE για την Ελλάδα και την Κύπρο) για τα ακίνητα εκτός Ιταλίας και Βουλγαρίας, την εταιρεία «Jones Lang LaSalle S.p.A.» για τα ακίνητα στην Ιταλία και την Εταιρεία «DRP Consult LTD» για τα ακίνητα στην Βουλγαρία.

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από τρία (3) ακίνητα, η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Ειδικότερα, για την αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου σε Ελλάδα, Κύπρο και Ρουμανία χρησιμοποιήθηκε σε όλα τα ακίνητα, εκτός από δύο ακίνητο στην Κύπρο όπως αναφέρεται παρακάτω, η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) και στη συντριπτική πλειοψηφία η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 0%, 80%, 85% ή 100% για τη μέθοδο DCF και 100%, 20%, 15% ή 0%, αντίστοιχα, για τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου, συναλλάσσονται στην αγορά.

Για την αποτίμηση του ακινήτου στη Βουλγαρία, το οποίο συνιστά εμπορικό χώρο χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) και η μέθοδος κόστους αντικατάστασης. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για τη DCF και 0% για τη μέθοδο κόστους αντικατάστασης σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι η μέθοδος αυτή αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά, ενώ το ακίνητο είναι υπό ανάπτυξη, γεγονός που καθιστά τις υπόλοιπες μεθόδους λιγότερο κατάλληλες.

Αναφορικά με το ακίνητο στην Βουλγαρία το οποίο συνιστά Γραφεία χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων (DCF και συγκριτική μέθοδος) έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% και 0% αντίστοιχα σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF οφείλεται στο γεγονός ότι αντικατοπτρίζει περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως το εκτιμώμενο, συναλλάσσονται στην αγορά.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Για τα ακίνητα στην Ιταλία, τα οποία συνιστούν εμπορικά ακίνητα (γραφεία και καταστήματα) και λοιπά ακίνητα, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές χρησιμοποίησαν δύο μεθόδους, τη μέθοδο της προεξόφλησης ταμειακών ροών και τη συγκριτική μέθοδο, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για το ακίνητο επί της Via Vittoria 12, στη Ferrara, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος άμεσης κεφαλαιοποίησης και η συγκριτική μέθοδος, σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 100% για άμεση κεφαλαιοποίηση και 0% για τη συγκριτική μέθοδο. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της μεθόδου DCF/άμεσης κεφαλαιοποίησης, οφείλεται στο γεγονός ότι οι μέθοδοι αυτές αντικατοπτρίζουν περισσότερο αποτελεσματικά τον τρόπο με τον οποίο επενδυτικά ακίνητα, όπως τα εκτιμώμενα, συναλλάσσονται στην αγορά και αντιπροσωπεύει την κοινή εκτιμητική πρακτική, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της μεθόδου της προεξόφλησης ταμειακών ροών/άμεσης κεφαλαιοποίησης.

Για το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited, στην Πάφο, Κύπρου το οποίο συνιστά οικόπεδο με δυνατότητα αξιοποίησης, χρησιμοποιήθηκαν δύο μέθοδοι, η υπολειμματική μέθοδος και η συγκριτική μέθοδος σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα. Για τη στάθμιση των δύο μεθόδων έχουν εφαρμοστεί συντελεστές 80% για την υπολειμματική μέθοδο και 20% για τη συγκριτική μέθοδο. Αναφορικά με τον υπό κατασκευή πύργο γραφείων της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Public Company Limited, στην Λευκωσία, Κύπρος, χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος με συντελεστή 100%. Η αυξημένη στάθμιση στην περίπτωση της υπολειμματικής μεθόδου οφείλεται στο γεγονός ότι παρέχει τη δυνατότητα να ληφθεί υπόψη αναλυτικότερο πλάνο ανάπτυξης, κάτι που είναι ιδιαίτερα δύσκολο να γίνει σε άλλη μέθοδο, ενώ σε κάθε περίπτωση η αξία που προκύπτει με τη συγκριτική μέθοδο είναι πολύ κοντά σε αυτή της υπολειμματικής μεθόδου.

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, ανήλθε σε €94.849 για τον Όμιλο και σε €69.785 για την Εταιρεία (περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024: καθαρό κέρδος €48.281 για τον Όμιλο και καθαρό κέρδος €59.813 για την Εταιρεία). Την 30 Ιουνίου 2025 τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν μειωθεί κατά ποσό €1.947 και €1.871, αντίστοιχα, από τα κίνητρα μίσθωσης, τα οποία έχουν αντίστοιχα αυξήσει το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.

Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε εντός του 2025 σε νέες μειώσεις των επιτοκίων, με αποτέλεσμα το επιτόκιο προσφοράς για πράξεις κύριας αναχρηματοδότησης (main refinancing operations rate) να μειωθεί από 3,15% στο τέλος του 2024 σε 2,15% στο πρώτο εξάμηνο του 2025 ενώ το επιτόκιο καταθέσεων ανήλθε σε 2,00%. Το 2025 ο πληθωρισμός στην Ελλάδα κινείται γενικά σε χαμηλότερα επίπεδα από το 2024, αν και διατηρείται πάνω από το 2% σε αρκετούς μήνες. Η μέση ετήσια μεταβολή για το 2025 εκτιμάται ότι θα κλείσει κοντά στο 3%.

Η κύρια αγορά που δραστηριοποιείται ο Όμιλος της Prodea είναι αυτή της Ελλάδας.

Το επενδυτικό ενδιαφέρον για τον κλάδο των ακινήτων στην Ελλάδα δείχνει να παραμένει σταθερό με την μερίδα του λέοντος να αφορά τον τομέα της φιλοξενίας. Αυτό καταδεικνύεται από το γεγονός ότι ο συνολικός όγκος συναλλαγών το πρώτο εξάμηνο του 2025 εκτιμάται σε περίπου €710 εκατ. από τα οποία τα €401 εκατ. αφορούν συναλλαγές ξενοδοχείων.

Ειδικότερα η αγορά των γραφείων χωρίζεται σε τρεις κατηγορίες. Τα γραφεία υψηλών προδιαγραφών, με πιστοποίηση υψηλής ενεργειακής απόδοσης (LEED, BREEAM κλπ.), που βρίσκονται σε ελκυστικές τοποθεσίες και συνήθως συνιστούν πρόσφατες κατασκευές, τα παλαιότερα, καλής κατασκευής γραφεία, σε καλές περιοχές και τα πολύ παλαιά ή/και χαμηλής ποιότητας κατασκευής κτήρια γραφείων. Για τις δύο πρώτες κατηγορίες η ζήτηση παραμένει υψηλή και ιδιαίτερα για τα «πράσινα» γραφεία υπερβαίνει την προσφορά. Ως αποτέλεσμα, τα μισθώματα αυτών των γραφείων συνεχίζουν να αυξάνονται, συμπαρασύροντας και τα μισθώματα των ελκυστικών γραφείων χωρίς υψηλή ενεργειακή πιστοποίηση. Η τρίτη κατηγορία γραφείων καταγράφει μικρή ζήτηση με τα μισθώματα είτε να παραμένουν σταθερά ή να σημειώνουν μείωση.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, το 1^ο εξάμηνο του 2025 ο κύκλος εργασιών στο λιανικό εμπόριο ανήλθε σε €35,18 δις. σημειώνοντας αύξηση 2,7% σε σχέση με το 1ο εξάμηνο του 2024 που είχε διαμορφωθεί σε €34,26 δις. Η αγορά των καταστημάτων στις παραδοσιακές εμπορικές οδούς παραμένει ιδιαίτερα ενεργή, καταγράφοντας και την είσοδο αριθμού νέων εταιρειών στη χώρα. Μεγάλη δυναμική συνεχίζει να αναπτύσσει η αγορά των καταστημάτων εστίασης, ιδιαίτερα σε περιοχές που προσελκύουν τουρίστες, ενώ, υπό προϋποθέσεις και σε συγκεκριμένες συνθήκες, καταγράφεται μεγάλη ζήτηση για καταστήματα ειδών πολυτελείας.

Ο τομέας της φιλοξενίας συνεχίζει να γνωρίζει μεγάλη ανάπτυξη. Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες προβλέψεις, μετά τα ιδιαίτερα υψηλά του 2024 όλοι οι παράγοντες της αγοράς προεξοφλούν ότι το 2025 θα ξεπεράσει το περσινό ρεκόρ των €21,7 δις.. Πιο συγκεκριμένα, στο πρώτο πεντάμηνο του 2025, τα τουριστικά έσοδα της Ελλάδας αυξήθηκαν κατά 12,7% φτάνοντας τα 4,35 δις. ευρώ, ενώ οι αφίξεις τουριστών αυξήθηκαν κατά 2,1%. Την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουνίου 2025, η εισερχόμενη ταξιδιωτική κίνηση αυξήθηκε κατά 0,6% και διαμορφώθηκε σε 11.692 χιλ. ταξιδιώτες, έναντι 11.626 χιλ. ταξιδιωτών την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουνίου 2025, οι ταξιδιωτικές εισπράξεις κατέγραψαν άνοδο κατά 11,0% σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του 2024 και διαμορφώθηκαν στα €7,7 δις.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω καταγράφεται μεγάλη δραστηριότητα σε σχεδιαζόμενες επενδύσεις σε ξενοδοχεία, η πλειοψηφία των οποίων συνιστά ξενοδοχεία 4* ή 5*. Αυτές είναι και οι κατηγορίες με τη μεγαλύτερη εκπροσώπηση στα ξενοδοχεία που μπαίνουν στην αγορά τα τελευταία χρόνια, επιβεβαιώνοντας την τάση της αγοράς να επενδύσει σε υψηλότερης ποιότητας τουριστικά καταλύματα.

Ο κλάδος των κέντρων αποθήκευσης και διανομής συνεχίζει να παρουσιάζει μεγάλη δυναμική, καθώς η ζήτηση διατηρείται σε υψηλά επίπεδα, ενώ η προσφορά εξακολουθεί να είναι ακόμα περιορισμένη. Τα μισθώματα σημειώνουν αύξηση, ιδιαίτερα για τις αποθήκες μεγαλύτερου ύψους (14 μ.) με πιστοποίηση (π.χ. LEED, BREEAM κλπ.). ενώ υπάρχουν ενδείξεις, με βάση πρόσφατες συναλλαγές, για συμπίεση των αποδόσεων και αναμένεται να επαληθευτεί το επόμενο διάστημα το κατά πόσο είναι αντιπροσωπευτικές της αγοράς.

Στην αγορά των κατοικιών, οι τιμές εξακολουθούν να αυξάνονται καταγράφοντας ετήσιο ρυθμό μεταβολής των διαμερισμάτων αύξηση 7,3% το δεύτερο τρίμηνο του 2025. Με βάση τη γεωγραφική θέση, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε σε 5,9% στην Αθήνα, 8,8% στη Θεσσαλονίκη, 8,5% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 8,8% στις λοιπές περιοχές της χώρας.

Η δυσκολία εύρεσης κατοικίας έχει οδηγήσει την κυβέρνηση να θέσει ως μια από τις προτεραιότητές της την δημιουργία κινήτρων για το άνοιγμα μεγάλου αριθμού κατοικιών, οι οποίες παραμένουν κλειστές και ανεκμετάλλετες.

Αναφορικά με το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου, ουσιαστικά η μεταβολή της εύλογης αξίας προέρχεται από τα ακίνητα στην Ελλάδα.

Τη μεγαλύτερη συνεισφορά στη μεταβολή έχουν:

- το τμήμα του χαρτοφυλακίου των ακινήτων που έχουν κλειστά μισθωτήρια (εγγυημένο μίσθωμα) για μεγάλη διάρκεια και κυρίως αυτά με μισθωτή την Εθνική Τράπεζα,
- πολύ ελκυστικά ακίνητα, όπως, «πράσινα» κτήρια γραφείων, κτήρια σε σημεία υψηλής προβολής και εμπορικότητας με αξιόλογες εναλλακτικές χρήσεις και
- κέντρα αποθήκευσης και διανομής σύγχρονων προδιαγραφών.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €117.869 χαμηλότερη ή €133.521 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €88.854 χαμηλότερη ή €108.497 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 η τιμή πώλησης ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €11.834 υψηλότερη ή €11.685 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 το κόστος κατασκευής ανά τετραγωνικό της μελλοντικής ανάπτυξης κατοικιών που χρησιμοποιείται στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας του οικοπέδου ιδιοκτησίας της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited στην Πάφο, Κύπρος, διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €8.277 χαμηλότερη ή €8.275 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Όμιλος	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων	Δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	9.734	-	9	1.835	66	713	12.357
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής (Σημείωση 9)	-	345.691	82	14.948	-	1.867	362.588
Προσθήκες	3.653	22.616	21	1.297	-	284	27.871
Μεταφορές ¹	-	(21.301)	-	-	-	-	(21.301)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	(3.642)	-	-	-	-	-	(3.642)
Λοιπά	(4)	-	-	(11)	-	(28)	(43)
Αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	18.922	-	-	-	-	18.922
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	9.741	365.928	112	18.069	66	2.836	396.752
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	(526)	-	(9)	(1.380)	(44)	(423)	(2.382)
Αποσβέσεις χρήσης	(143)	(5.393)	(5)	(1.863)	(10)	(384)	(7.798)
Απομείωση	-	(15.908)	-	-	-	-	(15.908)
Μεταφορές ¹	-	21.301	-	-	-	-	21.301
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(669)	-	(14)	(3.243)	(54)	(807)	(4.787)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	9.072	365.928	98	14.826	12	2.029	391.965
Αξία κτήσης ή Εύλογη αξία							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	9.741	365.928	112	18.069	66	2.836	396.752
Προσθήκες	-	30.493	17	397	-	1	30.908
Μεταφορές	-	(2.975)	-	-	-	-	(2.975)
Αναπροσαρμογή ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-	5.482	-	-	-	-	5.482
Πωλήσεις	-	(88.784)	-	(18)	-	-	(88.802)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	9.741	310.144	129	18.448	66	2.837	341.365
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	(669)	-	(14)	(3.243)	(54)	(807)	(4.787)
Αποσβέσεις περιόδου	(72)	(2.975)	(26)	(990)	(3)	(153)	(4.219)
Πωλήσεις	-	-	-	2	-	-	2
Μεταφορές ¹	-	2.975	-	-	-	-	2.975
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	(741)	-	(40)	(4.231)	(57)	(960)	(6.029)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2025	9.000	310.144	89	14.217	9	1.877	335.336

¹ Η μεταφορά αυτή αφορά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις κατά την ημερομηνία αναπροσαρμογής που απαλείφθηκαν έναντι της ακαθάριστης λογιστικής αξίας του αναπροσαρμοσμένου περιουσιακού στοιχείου.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ποσό €88.017 που περιλαμβάνεται στην κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια (Ξενοδοχειακές και Λοιπές εγκαταστάσεις)» αφορά ακίνητα υπό ανάπτυξη.

Κατά την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 υπήρξε αναπροσαρμογή της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ποσού €5.482 για τον Όμιλο. Το ποσό των €4.347 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αποθεματικό Αναπροσαρμογής» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2025, ενώ ποσό €1.135 αφορά αναστροφή απομείωσης της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ποσού και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2025.

Στις προσθήκες περιλαμβάνονται κεφαλαιοποιημένοι τόκοι ποσού €918.

Η τελευταία εκτίμηση των ξενοδοχειακών και λοιπών εγκαταστάσεων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.5193/2025, όπως ισχύει, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle) και την εταιρεία «HVS Hospitality Consulting Services Α.Ε.».

Την 30 Ιουνίου 2025 τα ξενοδοχεία που επιμετρώνται σε εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	19.280	100% υπολειμματική μέθοδος ή 100% συγκριτική μέθοδος ή 100% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF)	10,20% - 11,80%	7,00% - 7,50%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	304.928	100% υπολειμματική μέθοδος ή 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	8,76% - 10,79%	7,00%
		324.208			

Την 31 Δεκεμβρίου 2024 τα ξενοδοχεία που επιμετρώνται σε εύλογη αξία κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	107.960	100% υπολειμματική μέθοδος ή 100% συγκριτική μέθοδος ή 100% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF)	10,20% - 11,80%	7,00% - 7,50%
Κύπρος	Ξενοδοχεία	272.600	100% υπολειμματική μέθοδος ή 20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	9,60% - 10,80%	7,00%
		380.560			

Στην Ελλάδα η εύλογη αξία των ξενοδοχείων την 30 Ιουνίου 2025 είναι μειωμένη σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2024 λόγω της πώλησης του 30% των μετοχών της εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A. από την MHV στην Papalon Investments Limited 21 Φεβρουαρίου 2025, που είχε ως αποτέλεσμα η εταιρεία MHV Bluekey να αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 10).

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των ξενοδοχείων θα ήταν κατά εκτίμηση €21.153 χαμηλότερη ή €23.453 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των ξενοδοχείων θα ήταν κατά εκτίμηση €15.500 χαμηλότερη ή €19.100 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Οικόπεδα και Κτήρια (Διοικητικές Υπηρεσίες)	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	Δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	9.734	9	1.819	569	12.131
Προσθήκες	3.653	-	33	282	3.968
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	(3.642)	-	-	-	(3.642)
Λοιπά	(4)	-	-	-	(4)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	9.741	9	1.852	851	12.453
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	(526)	(9)	(1.366)	(364)	(2.265)
Αποσβέσεις χρήσης	(143)	-	(200)	(96)	(439)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(669)	(9)	(1.566)	(460)	(2.704)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	9.072	-	286	391	9.749
Αξία κτήσης					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	9.741	9	1.852	851	12.453
Προσθήκες	-	-	3	-	3
Λοιπά	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	9.741	9	1.855	851	12.456
Συσσωρευμένες αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	(669)	(9)	(1.566)	(460)	(2.704)
Αποσβέσεις περιόδου	(72)	-	(52)	(55)	(179)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	(741)	(9)	(1.618)	(515)	(2.883)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2025	9.000	-	237	336	9.573

Η κατηγορία «Οικόπεδα και Κτήρια – Διοικητικές Υπηρεσίες» του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνει το ιδιοχρησιμοποιούμενο για διοικητικές υπηρεσίες ακίνητο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό Χρυσόσπηλιωτίσσης 9, Αθήνα. Η εύλογη αξία του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου την 30 Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε €12.880.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Υπεραξία, Λογισμικό και Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία

<u>Όμιλος</u>	Λοιπά Άυλα		Υπεραξία	Σύνολο
	Λογισμικό	Περιουσιακά Στοιχεία		
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	553	-	-	553
Προσθήκες μέσω απόκτησης θυγατρικής	53	800	16.876	17.729
Προσθήκες	340	-	-	340
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	946	800	16.876	18.622
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	(441)	-	-	(441)
Αποσβέσεις χρήσεως	(30)	(100)	-	(130)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(471)	(100)	-	(571)
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	475	700	16.876	18.051
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	946	800	16.876	18.622
Προσθήκες	9	-	-	9
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	955	800	16.876	18.631
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	(471)	(100)	-	(571)
Αποσβέσεις χρήσεως	(8)	(50)	-	(58)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	(479)	(150)	-	(629)
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2025	476	650	16.876	18.002
Εταιρεία	Λογισμικό		Σύνολο	
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	553		553	
Προσθήκες	276		276	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	829		829	
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	(441)		(441)	
Αποσβέσεις χρήσεως	(3)		(3)	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	(444)		(444)	
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	829		829	
Προσθήκες	8		8	
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	837		837	
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	(444)		(444)	
Αποσβέσεις χρήσεως	(2)		(2)	
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	(446)		(446)	
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2025	391		391	

Η υπεραξία την 30 Ιουνίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανερχόταν σε €16.876 και προέκυψε από την απόκτηση επιπρόσθετου ποσοστού 55% στην MHV την 24 Ιανουαρίου 2024. Ο Όμιλος διενεργεί σε ετήσια βάση έλεγχο απομείωσης της υπεραξίας. Την 30 Ιουνίου 2025 δεν υπήρχαν ενδείξεις για απομείωση της υπεραξίας ενώ τον έλεγχο απομείωσης που διενεργήθηκε την 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν προέκυψε κάποια απομείωση.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε. ⁽⁶⁾	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2021 – 2024	97,57%	97,57%	97,57%	97,57%
BTR HELLAS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
BTR HELLAS II Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2020 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. ⁽⁶⁾	Ελλάδα	2020 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2023 – 2024	99,96%	99,96%	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD ⁽⁶⁾	Βουλγαρία	2019 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2023 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2024	96,22%	96,22%	96,22%	96,22%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2019 – 2024	90,02%	89,24%	90,02%	89,24%
Letimo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Elizano Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Consoly Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	–	–	89,24%	–	–
Smooland Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Bascot Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2022 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Nuca Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2022 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Alomnia Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2016 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Kuvena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Ravenica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Wicco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Lancast Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Vameron Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Orleania Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Primaco Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	–	–	–	–	–
Arleta Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	2017 – 2024	90,02%	89,24%	–	–
Vanemar Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	–	–	–	–	–
Allodica Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	–	–	–	–	–
Rouena Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	–	–	–	–	–
Azemo Properties Ltd. ⁽²⁾	Κύπρος	–	–	–	–	–
Panphila Investments Limited	Κύπρος	2021 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
MHV - Mediterranean Hospitality Venture Plc	Κύπρος	2021 – 2024	99,99%	80,00%	99,99%	80,00%
The Cyprus Tourism Development Company Limited ⁽⁴⁾	Κύπρος	2022 – 2024	99,99%	80,00%	–	–
Parklane Hotels Limited ⁽⁴⁾	Κύπρος	2022 – 2024	99,99%	80,00%	–	–
Stromay Holdings Limited ⁽⁴⁾	Κύπρος	2022 – 2024	99,99%	80,00%	–	–
Porto Heli Hotel & Marina S.A. ⁽⁴⁾	Ελλάδα	2019 – 2024	99,99%	80,00%	–	–
MHV Bluekey One Single Member S.A. ⁽⁴⁾	Ελλάδα	2021 – 2024	–	80,00%	–	–
Aktor Stone Italy Srl. ⁽⁵⁾	Ιταλία	–	100%	–	–	–
Nash S.r.l.	Ιταλία	2019 – 2024	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	–	81,05%	81,05%	–	81,05%
Picasso Fund ⁽³⁾	Ιταλία	2019 – 2024	81,05%	81,05%	–	–
Euclide S.r.l. ⁽³⁾	Ιταλία	2019 – 2024	81,05%	81,05%	–	–
Intracento Fund	Ιταλία	2024	80,48%	80,48%	80,48%	80,48%

⁽¹⁾ Η Εταιρεία κατέχει το 81,05% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF που αντιστοιχεί στο 47,87% των οικονομικών δικαιωμάτων της εν λόγω εταιρείας.

⁽²⁾ Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc.

⁽³⁾ Η εταιρεία Picasso Fund και Euclide S.r.l. είναι κατά 100% θυγατρική της εταιρείας CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF. Η Εταιρεία κατέχει το 81,05% των μεριδίων τους που αντιστοιχεί στο 47,87% των οικονομικών δικαιωμάτων των εν λόγω εταιρειών.

⁽⁴⁾ Οι εν λόγω εταιρείες είναι 100% θυγατρικές της εταιρείας MHV.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

⁽⁵⁾ 100% θυγατρική της ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.

⁽⁶⁾ Οι εταιρείες έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15).

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2019 έως 2023 της εταιρείας Καρόλου έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι χρήσεις 2022 και 2023 των εταιρειών BTR HELLAS Μ.Α.Ε., BTR HELLAS II Μ.Α.Ε., WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ, WISE LOUISA Μ.Α.Ε. ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι χρήσεις 2020 έως 2023 της εταιρείας Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Οι χρήσεις 2021 και 2022 της εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A. έχει ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της εταιρείας Porto Heli Hotel & Marina S.A. για τις χρήσεις 2021 – 2024, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Σύμφωνα με τη ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση των εταιρειών ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική τους θέση.

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024:

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κόστος Συμμετοχών	30.06.2025	31.12.2024
Nash S.r.l.	45.859	45.859
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratrix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	7.947	7.947
Lasmane Properties Ltd.	16.903	16.503
Aphrodite Springs Public Limited	12.451	12.451
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc	393.335	300.972
Panphila Investments Limited	32.800	27.800
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	56.377	56.377
Intracento Fund	18.311	18.311
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	14.538	14.538
ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Α.Ε.	5.306	20.000
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	7.207	8.135
BTR HELLAS Μ.Α.Ε.	14.583	14.583
BTR HELLAS II Μ.Α.Ε.	3.563	3.343
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ	1.778	6.591
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	11.543	11.543
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	598	4.120
Σύνολο	794.359	720.332

Στο πλαίσιο ιδιωτικού takeover bid/διαδικασίας υποχρεωτικής πρότασης εξαγοράς μετοχών, ως αυτή προβλέπεται στο καταστατικό της MHV Mediterranean Hospitality Ventures Plc, η Εταιρεία την 3 Ιουλίου 2024 υπέγραψε σύμβαση αγοράς μετοχών υπό αίρεση με την εταιρεία Flowpulse Limited για την απόκτηση από την Flowpulse Limited των μετοχών που κατέχει η τελευταία στην εταιρεία MHV - Mediterranean Hospitality Ventures Plc, οι οποίες αντιστοιχούν ως έγγιστα στο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της και οι οποίες έχουν εισαχθεί στη Νεοαναπτυσσόμενων Εταιρειών Αγορά του Χρηματιστηρίου της Κύπρου (Emerging Companies Market of the Cyprus Stock Exchange). Οι συνθήκες της αίρεσης άρθηκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2025. Συνέπεια αυτού η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 29 Απριλίου 2025, και η Εταιρεία απέκτησε το επιπρόσθετο ποσοστό 20% της MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc έναντι συνολικού τιμήματος €92.364, επομένως η Εταιρεία κατέχει πλέον το 100% της MHV. Η διαφορά μεταξύ τιμήματος και καθαρών περιουσιακών στοιχείων την στιγμή της απόκτησης, ανέρχεται σε €15.219 η οποία απεικονίζεται στην κίνηση των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου. Την ίδια ημέρα η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €85.600 ενώ το υπολειπόμενο τίμημα αναμένεται να καταβληθεί εντός των επόμενων μηνών, βάσει της σύμβασης αγοράς μετοχών και περιλαμβάνεται στο κονδύλι Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 21).

Την 12 Μαΐου 2025 η Έκτακτη Συνέλευση των Μετόχων της Μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας BTR HELLAS II Μ.Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €220 με την έκδοση 22.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 έκαστη (ποσό σε €).

Την 12 Φεβρουαρίου 2025 ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας Panphila Investments Limited αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €5.000 με την έκδοση 5.000.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 24 Μαρτίου 2025 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €400 με την έκδοση 400.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 27 Ιουνίου 2025 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ. αποφάσισε τη μείωση του κεφαλαίου της κατά €4.500 με την ακύρωση 450.000 εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €) και επιστροφή κεφαλαίου προς την μοναδική εταίρο της εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 27 Ιουνίου 2025 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Εταίρων της εταιρείας ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ. αποφάσισε τη μείωση του κεφαλαίου της κατά €3.000 με την ακύρωση 300.000 εταιρικών μεριδίων ονομαστικής αξίας €10 το καθένα (ποσό σε €) και επιστροφή κεφαλαίου προς την μοναδική εταίρο της εταιρείας.

Την 7 Μαΐου 2025 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €14.694 μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής από δύο Ευρώ και ενενήντα τρία λεπτά (€2,93) σε εβδομήντα οκτώ λεπτά του Ευρώ (€0,78) και επιστροφή μετρητών στη μοναδική μέτοχο της Εταιρείας.

Την 25 Απριλίου 2025 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Consoly Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφειακών χώρων και καταστημάτων στη Λευκωσία, έναντι τιμήματος €4.750. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €4.884.

Την 3 Ιουνίου 2025 η εταιρεία ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε προχώρησε σε σύσταση της εταιρείας Aktor Stone Italy Srl. στην Ιταλία με μετοχικό κεφάλαιο €10.

Την 30 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχής στις εταιρείες WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ, ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ και ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε. ποσού €313, €522 και €928, αντίστοιχα, καθώς η λογιστική τους αξία υπερέβαινε την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
			30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	2019 – 2024	90%	90%	90%	90%
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	2020 – 2024	30%	30%	30%	30%
V TOURISM A.E.	Ελλάδα	2019 – 2024	49%	49%	49%	49%
Five Lakes Fund	Ιταλία	–	75%	75%	75%	75%
MHV Bluekey One Single Member S.A.	Ελλάδα	2021 – 2024	70%	–	–	–

Αξία Συμμετοχών	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
RINASCITA A.E.	11.232	10.792	10.253	10.253
PIRAEUS TOWER A.E.	13.273	12.117	8.554	8.555
V TOURISM A.E.	12.355	11.123	7.593	6.368
Five Lakes Fund	44.894	41.015	44.992	41.249
MHV Bluekey One Single Member S.A.	53.100	-	-	-
Σύνολο	134.854	75.047	71.392	66.425

Εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση του εταιρικού κεφαλαίου της εταιρείας Five Lakes Fund συνολικού ποσού €4.989. Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της, εισέφερε ποσό €3.741.

Την 8 Δεκεμβρίου 2023, ταυτόχρονα με την σύμβαση απόκτησης του 55% της MHV, η MHV υπέγραψε σύμβαση για την μελλοντική πώληση του 30% των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A. στην Papalon Investments Limited. Η συμφωνία περιλαμβάνει επίσης δικαιώματα πώλησης από την Papalon Investments Limited και αγοράς από την MHV των εν λόγω μετοχών (put and call option) καθώς και ενδεχόμενη καταβολή (earnout), τα οποία μπορούν να εξασκηθούν στο μέλλον και εξαρτώνται από την μελλοντική απόδοση της εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 21 Φεβρουαρίου 2025 ολοκληρώθηκε η πώληση του 30% των μετοχών της εταιρείας MHV Bluekey One Single Member S.A. από την MHV στην Papalon Investments Limited. Σύμφωνα, με την συμφωνία των μετόχων, ορίζονται μία σειρά θεμάτων για τα οποία απαιτείται από κοινού ομοφωνία όπως ενδεικτικά αναφέρονται τα εξής, ορισμός διοικητικών στελεχών, κατάρτιση επιχειρηματικού πλάνου, διανομή κερδών και αποφάσεων για την λειτουργία της εταιρείας. Η Εταιρεία αξιολόγησε τους όρους της εν λόγω συμφωνίας, καθώς και ότι η εξάσκηση των ανωτέρω δικαιωμάτων πώλησης και αγοράς (put and call option) δεν προβλέπεται πριν από συγκεκριμένη χρονική περίοδο, και συμπέρανε ότι την 30 Ιουνίου 2025 η εταιρεία MHV Bluekey One αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία. Η εύλογη αξία της MHV Bluekey κατά την αναγνώριση ως συμμετοχή σε κοινοπραξία ανερχόταν σε €53.518.

Επιπλέον, από την επιμέτρηση των δικαιωμάτων πώλησης και αγοράς των εν λόγω μετοχών (put and call option) καθώς και της ενδεχόμενης καταβολής (earnout), ο Όμιλος, κατά την στιγμή της ολοκλήρωσης της πώλησης του 30% των μετοχών της εταιρείας MHV Bluekey, αναγνώρισε υποχρέωση ποσού €8.601 στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» και ζημιά ποσού €8.601 στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο κονδύλι «Κέρδος/(Ζημιά) από πώληση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες».

Η επιμέτρηση των παραπάνω δικαιωμάτων πώλησης και αγοράς (put and call option) καθώς και η ενδεχόμενη καταβολή (earnout) βασίστηκε σε ένα επιχειρηματικό μοντέλο που είναι υπό διαμόρφωση και τελεί υπό την κοινή συμφωνία των δύο μερών και τα ανωτέρω μεγέθη ενδέχεται να μεταβληθούν. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας των παραγώγων είναι ευαίσθητος σε παραδοχές όπως η μεταβλητότητα της τιμής των μετοχών, η μεταβλητότητα του EBITDA από την λειτουργία του ξενοδοχείου, η αξία των υπό ανάπτυξη κατοικιών και το επίπεδο δανεισμού.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 η μεταβλητότητα της τιμής μετοχής που χρησιμοποιείται στον υπολογισμό εύλογης αξίας της υποχρέωσης αγοράς (put option) διέφερε κατά +/-5% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της υποχρέωσης αγοράς θα ήταν κατά εκτίμηση €1.214 χαμηλότερη ή €2.987 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 η μεταβλητότητα του EBITDA που χρησιμοποιείται στον υπολογισμό εύλογης αξίας της υποχρέωσης αγοράς (put option) διέφερε κατά +/-1% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της υποχρέωσης αγοράς θα ήταν κατά εκτίμηση €1.853 χαμηλότερη ή €1.494 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 η αξία των υπό ανάπτυξη κατοικιών που χρησιμοποιείται στον υπολογισμό εύλογης της υποχρέωσης αγοράς (put option) διέφερε κατά +/-5.000 από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της υποχρέωσης αγοράς θα ήταν κατά εκτίμηση €910 υψηλότερη ή €909 χαμηλότερη, αντίστοιχα

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 το επίπεδο δανεισμού που χρησιμοποιείται στον υπολογισμό εύλογης αξίας της υποχρέωσης αγοράς (put option) ήταν χαμηλότερο κατά €20.000 ή €40.000 από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία της υποχρέωσης αγοράς θα ήταν κατά εκτίμηση €1.165 χαμηλότερη ή €1.954 χαμηλότερη, αντίστοιχα.

Την 16 Ιουνίου 2025 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας V TOURISM A.E αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €2.500 με την έκδοση 50.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €50 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €50 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της V TOURISM A.E. κατέβαλε ποσό €1.225.

Κατά την 30 Ιουνίου 2025 σε επίπεδο Ομίλου προέκυψε κέρδος από το αποτέλεσμα των συμμετοχών σε κοινοπραξίες συνολικού ποσού €697 ως ακολούθως:

- Κέρδος ποσού €1.155 από την PIRAEUS TOWER A.E.
- Κέρδος ποσού €440 από την RINASCITA A.E.
- Ζημιά ποσού €149 από την V TOURISM A.E
- Ζημιά ποσού €345 από την Five Lakes Fund
- Ζημιά ποσού €404 από την MHV – Bluekey.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπλέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 καταχωρήθηκαν λοιπά εισοδήματα / (ζημίες) συνολικού ποσού €625 από τις συμμετοχές στις κοινοπραξίες V TOURISM A.E (εισοδήματα €157), Five Lakes Fund (εισοδήματα €482) και MHV – Bluekey (ζημίες €14). Το ποσό αυτό προέρχεται κυρίως από την επιμέτρηση των πάγιων περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στις κοινοπραξίες σε εύλογη αξία.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων του Ομίλου κατά €10.732 προέρχεται κυρίως από την MHV και αφορά σε δάνειο που είχε χορηγήσει η MHV στην εταιρεία MHV Bluekey, η οποία μετά την πώληση του 30% των μετοχών της την 21 Φεβρουαρίου 2025 αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξία (Σημείωση 10).

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων της Εταιρείας κατά €6.949 αφορά κυρίως σε ποσό €4.355 το οποίο έχει καταβάλει η Εταιρεία σε θυγατρικές εταιρείες έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου. Οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου θα ολοκληρωθούν τον Δεκέμβριο 2025.

Την 30 Ιουνίου 2025 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται δεσμευμένο ποσό €11.671 (31 Δεκεμβρίου 2024: €9.273) αναφορικά με τρέχουσες δικαστικές ενέργειες. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, συνεχίζει τις δικαστικές ενέργειες για την είσπραξη των ως άνω απαιτήσεων και εκτιμά ότι η έκβαση των υποθέσεων θα είναι θετική.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Εμπορικές απαιτήσεις	47.022	32.205	34.663	22.085
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	5	3	323.459	3
Συμβατικές απαιτήσεις	639	779	-	-
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	1.321	1.229	480	407
Προπληρωθέντα έξοδα	6.993	7.062	4.520	4.548
Λοιπές απαιτήσεις	6.135	11.827	628	1.101
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	173	85	57.191	5.632
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(3.731)	(3.027)	(460)	(272)
Σύνολο	58.557	50.163	420.481	33.504

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος και η Εταιρεία διενεργούν έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς.

Την 30 Ιουνίου 2025 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €30.515 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 και κατά τις προηγούμενες χρήσεις. Επίσης περιλαμβάνεται και ποσό €2.186 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση της εταιρείας Prodea Immobiliare τον Δεκέμβριο του 2023. Την 30 Ιουνίου 2025 στις εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €323.454 το οποίο αφορά στο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης στη θυγατρική εταιρεία Μιλδώρα Μ.Α.Ε. (Σημείωση 15).

Την 31 Δεκεμβρίου 2024 στις εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €16.370 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός των χρήσεων 2023 και 2024. Επίσης περιλαμβάνεται και ποσό €1.967 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση της εταιρείας Prodea Immobiliare τον Δεκέμβριο του 2023.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι συμβατικές απαιτήσεις του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2025	31.12.2024
Προκαταβολές πελατών	(18.968)	(13.077)
Δεδουλευμένα έσοδα από πώληση ακινήτων υπό κατασκευή	19.606	13.856
Σύνολο	639	779

Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά για τα έσοδα που αποκτώνται από αποθέματα ακίνητα υπό ανάπτυξη, αλλά δεν έχουν ακόμη χρεωθεί στους πελάτες. Κατά την έκδοση του τιμολογίου, τα ποσά που αναγνωρίζονται ως συμβατικά περιουσιακά στοιχεία ανακατατάσσονται σε εμπορικές απαιτήσεις.

Οι συμβατικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν μη επιστρεφόμενες προκαταβολές που λαμβάνονται από πελάτες με υπό όρους ανταλλαγή συμβάσεων που σχετίζονται με την πώληση ολοκληρωμένης μονάδας αποθέματος ακινήτου ως μερική πληρωμή προς την αγορά κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης. Αυτό παρέχει στον Όμιλο προστασία εάν ο πελάτης αποχωρήσει από τη συναλλαγή.

Οι συμβατικές απαιτήσεις είναι μειωμένες με τα δεδουλευμένα έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων υπό κατασκευή τα οποία την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχόταν σε ποσό €639 και €779 αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθέματα Ακινήτων

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Οικόπεδο υπό ανάπτυξη	96.914	96.705	4.745	4.737
Οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη	50.884	50.680	-	-
Οικιστικά ακίνητα ολοκληρωμένα προς διάθεση	14.700	27.000	-	-
Σύνολο	162.498	174.385	4.745	4.737

Τα αποθέματα ακινήτων αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Τα έσοδα από πώληση οικιστικών ακινήτων υπό ανάπτυξη αφορούν την πώληση ακινήτων που είτε έχει ολοκληρωθεί η ανάπτυξή τους είτε είναι υπό ανάπτυξη. Για κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν έσοδα σε βάθος χρόνου επιμετρώντας την πρόοδο προς την πλήρη εκπλήρωση της εν λόγω υποχρέωσης εκτέλεσης. Τα έσοδα από την πώληση αποθεμάτων ακινήτων της MHV αναγνωρίζεται όταν ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη. Στόχος κατά την επιμέτρηση της προόδου είναι να απεικονιστεί ο βαθμός στον οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν εκτελέσει τη μεταβίβαση του ελέγχου των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών σε έναν πελάτη.

Την 30 Ιουνίου 2025 ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει έσοδα ποσού €17.583 από την πώληση μέρους των αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων (υπό ανάπτυξη και διαθέσιμα προς πώληση). Το κόστος από την πώληση των αποθεμάτων ακινήτων ανήλθε σε €16.984 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025.

Παρατίθεται κατωτέρω η κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	174.385	28.636	4.737	4.517
Αποκτήσεις μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	-	150.700	-	-
Αποκτήσεις	-	-	-	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες	6.576	20.687	8	220
Απομειώσεις	(1.479)	(8.341)	-	-
Πωλήσεις	(16.984)	(17.297)	-	-
Υπόλοιπο λήξης	162.498	174.385	4.745	4.737

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η απομείωση αποθεμάτων ακινήτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 ανήλθε σε €1.479 και έχει καταχωρηθεί στο κονδύλι «Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025.

Στις μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες περιλαμβάνονται κεφαλαιοποιημένοι τόκοι ποσού €78.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με οικιστικά ακίνητα υπό ανάπτυξη αναφέρονται στη Σημείωση 20.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ταμείο	375	151	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	96.804	158.315	32.371	75.911
Σύνολο	97.179	158.466	32.371	75.912

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Την 30 Ιουνίου 2025 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €23.891 και €5.111, αντίστοιχα, (31 Δεκεμβρίου 2024: €58.301 για τον Όμιλο και €5.814 για την Εταιρεία, αντίστοιχα) σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις. Την 31 Δεκεμβρίου 2024 στα δεσμευμένα ποσά του Ομίλου περιλαμβάνεται και το τίμημα από την πώληση του ακινήτου επί της οδού Via Cavour 5 από το Picasso Fund στο Intracento Fund, εκ των οποίων ποσό €40.275 χρησιμοποιήθηκε μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2024 για αποπληρωμή του δανείου του Picasso Fund.

Συμφωνία με κατάσταση ταμειακών ροών

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ταμείο	375	151	-	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	96.804	158.315	32.371	75.911
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα σχετιζόμενα με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	9.742	6.281	-	-
Σύνολο	106.921	164.747	32.371	75.912

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	736.739	103.921	492.366	86.824
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης	90.504	496.502	16.177	406.007
Ταξινόμηση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	68.855
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	552	-	-	-
Πώληση ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση	(77.571)	(78.384)	(333.948)	(67.124)
Πώληση συμμετοχών διακρατούμενων προς πώληση	-	(10.155)	-	(1.262)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 6)	(85.266)	(208)	(38.666)	(208)
Μεταβολή κόστους συμμετοχής ΕΠ Χανίων	-	(41)	-	-
Μεταβολή κόστους συμμετοχών σε θυγατρικές	-	-	6.492	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	4.131	59	(959)	46
Μεταβολή στοιχείων ενεργητικού Μιλόρα Α.Ε.	45	(12)	-	-
Στοιχεία Ενεργητικού θυγατρικών εταιρειών CYREIT	8.124	63.349	-	-
Στοιχεία Ενεργητικού Ourania Α.Ε.	1.397	67.679	-	-
Στοιχεία Ενεργητικού I&B	1.227	94.782	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση στην εύλογη αξία	19.487	(753)	3.065	(772)
Υπόλοιπο λήξης	699.369	736.739	144.528	492.366

Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

	Όμιλος	
	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	57.110	42
Πώληση συμμετοχών διακρατούμενων προς πώληση	-	(40)
Μεταβολή υποχρεώσεων Μιλόρα Α.Ε.	893	(1)
Στοιχεία υποχρεώσεων θυγατρικών CYREIT	(34)	450
Στοιχεία υποχρεώσεων Ourania Α.Ε.	6.181	28.390
Στοιχεία υποχρεώσεων I&B	18.709	28.269
Υπόλοιπο λήξης	82.859	57.110

Την 30 Ιουνίου 2025 στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας περιλαμβάνονται 14 ακίνητα επένδυσης εύλογης αξίας €67.623 και οι συμμετοχές της στις θυγατρικές I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, Μιλόρα Μ.Α.Ε. και Ourania Επενδυτική Α.Ε. στην Ελλάδα. Εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση 33 ακινήτων που ήταν ταξινομημένα ως διακρατούμενα προς πώληση όπως αναλύονται κατωτέρω.

Την 17 Ιανουαρίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου της επί του 3χλμ Εθν. Οδού Λάρισας - Τυρνάβου, στη Λάρισα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €12.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €12.517. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 4 Απριλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Μ. Ασίας 61 - 63, "Θέση Γουδή ή Αγ. Θωμάς", στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €450 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €426. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 13 Μαΐου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 12 και Λεωφόρου Βασιλίσσης Αμαλίας 14, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €26.500 και €20.250, αντίστοιχα, ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €27.712 και €21.286, αντίστοιχα. Τα ακίνητα είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχεία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 20 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος 73, στο Παλαιό Φάληρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.850 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.865. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 29 Οκτωβρίου 2024 η Εταιρεία σύναψε με την εταιρεία «Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων» (εφεξής «Aktor») δεσμευτική Συμφωνία-Πλαίσιο (Framework Agreement), σύμφωνα με την οποία η Aktor πρόκειται να αγοράσει από την Εταιρεία χαρτοφυλάκιο ακινήτων εκτιμώμενης αξία της τάξεως των €600 εκατ. Βάσει της Συμφωνίας -Πλαίσιο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα, οι θυγατρικές Μιλόρα Α.Ε. και Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. στην Ελλάδα, η θυγατρική I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, ακίνητα της έμμεσης θυγατρικής Picasso Fund στην Ιταλία και οι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Letimo Properties Ltd. και Wicoco Properties Ltd. στην Κύπρο είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2025. Την 30 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση 28 ακινήτων, τα οποία ήταν ταξινομημένα ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και 2 ακινήτων επένδυσης στη θυγατρική Μιλόρα Μ.Α.Ε. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €323.454 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €324.671. Επιπλέον η εταιρεία ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Α.Ε. μεταβίβασε ένα ακίνητο της στη Μιλόρα Μ.Α.Ε.. Το τίμημα της πώλησης και η λογιστική αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €14.748. Την 30 Ιουνίου 2025 η εύλογη αξία των ακινήτων που περιλαμβάνονται στη συναλλαγή ανερχόταν σε €598.375. Μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2025 η συναλλαγή ματαιώθηκε (Σημείωση 32).

Επιπλέον στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2025 περιλαμβάνεται ένα ακίνητο της θυγατρικής Picasso Fund εύλογης αξίας €3.670, η εταιρεία Arleta Properties Ltd. και Vameron Properties Ltd., 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company. Η εύλογη αξία των ακινήτων των εταιρειών Arleta Properties Ltd. και Vameron Properties Ltd. ανερχόταν σε €26.567 την 30 Ιουνίου 2025.

Την 17 Ιανουαρίου 2025 η θυγατρική Picasso Fund ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Ρώμη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €160 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €155. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 31 Ιανουαρίου 2025 αναρτήθηκε στο εμπορικό μητρώο της Βουλγαρίας η ολοκλήρωση της διαδικασίας αναφορικά με την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής I&B Real Estate EAD, σε συνέχεια της από 10 Οκτωβρίου 2024 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων κατά ποσό €17.501.

Την 6 Φεβρουαρίου 2025 η θυγατρική Picasso Fund ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Νάπολη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €7.250 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €6.900. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 8 Μαΐου 2025 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας OURANIA Επενδυτική Ακινήτων Μ.Α.Ε αποφάσισε τη μείωση του κεφαλαίου της κατά €20.007 με μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά εβδομήντα πέντε λεπτά του Ευρώ (€0,75) και επιστροφή μετρητών στη μοναδική μέτοχο.

Την 19 Ιουνίου 2025 η θυγατρική Picasso Fund ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου στη Ρώμη. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €5.500 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €5.710. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 30 Ιουνίου 2025 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Μιλόρα Μ.Α.Ε αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €44.000 με την έκδοση 44.000.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το αποτέλεσμα από την πώληση των ακινήτων που είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνεται στο κονδύλι «(Κέρδος) / Ζημιά από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025. Το κέρδος από την πώληση των εταιρειών περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων του Ομίλου για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025.

Εντός του πρώτου εξαμήνου 2025 είκοσι τρία ακίνητα της Εταιρείας και ένα ακίνητο της θυγατρικής Picasso Fund τα οποία είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, μεταφέρθηκαν στα ακίνητα επένδυσης καθώς δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την μεταφορά ανερχόταν σε €85.266 (Σημείωση 15).

Τα ακίνητα επένδυσης που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι», «Τραπεζικά Καταστήματα», «Γραφεία» και «Λοιπά» και στους γεωγραφικούς τομείς «Ελλάδα», «Κύπρος», «Βουλγαρία» και «Ιταλία».

Την 30 Ιουνίου 2025 η εύλογη αξία των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού ανερχόταν σε €686.744 και €67.623 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: €728.272 και €421.953 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Οι δανειακές υποχρεώσεις των εταιρειών Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. και I&B Real Estate EAD ανέρχονται την 30 Ιουνίου 2025 σε €28.044 και €40.355, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: €18.031 και €21.623, αντίστοιχα). Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με ακίνητα που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού αναφέρονται στη Σημείωση 20.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Ιουνίου 2025:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	146.669	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	737	7,67% - 10,56%	5,75% - 8,75%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	6.943	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	37	8,64% - 9,19%	6,75% - 7,25%
Ελλάδα	Γραφεία	325.484	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% - 100% DCF	1.653	7,95% - 9,82%	6,00% - 8,00%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	6.907	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	41	10,02%	8,00%
Ελλάδα	Λοιπά	4.226	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	34	9,50% - 11,86%	7,50% - 10,00%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	5.890	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,53%	7,75%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	13.230	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	115	11,20%	9,00%
Ιταλία	Γραφεία	21.570	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	236	10,30% - 14,15%	8,35% - 9,00%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	63.825	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	332	8,07% - 8,80%	6,25% - 6,80%
Βουλγαρία	Γραφεία	92.000	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	567	10,45%	7,45%
		686.744				

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2024:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	159.662	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	861	7,68% - 10,75%	5,75% - 8,75%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	26.565	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	107	8,29% - 9,25%	6,50% - 7,25%
Ελλάδα	Γραφεία	285.938	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.467	7,25% - 9,82%	7,00% - 8,25%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	6.936	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	42	10,20%	8,25%
Ελλάδα	Λοιπά	3.865	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	33	10,25% - 12,02%	8,25% - 10,25%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	5.809	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,37%	7,50%
Ιταλία	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	13.385	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	117	9,70% - 11,20%	7,20% - 9,00%
Ιταλία	Γραφεία	70.210	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	456	6,75% - 10,05%	5,75% - 9,00%
Ιταλία	Λοιπά	6.900	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	54	7,50%	6,50%
Κύπρος	Καταστήματα (συμπ. big boxes)	57.102	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	292	8,07% - 8,50%	6,25% - 6,50%
Βουλγαρία	Γραφεία	91.900	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	566	10,45%	7,45%
		728.272				

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 το προεξόφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €33.813 χαμηλότερη ή €36.901 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Ιουνίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €24.442 χαμηλότερη ή €30.341 υψηλότερη, αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	Όμιλος 30.06.2025	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεων
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω συνολικών εισοδημάτων	102.863	63
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	800.000	1.907
Σύνολο	902.863	1.970
	Εταιρεία 30.06.2025	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεων
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	800.000	1.907
Σύνολο	800.000	1.907
	Όμιλος 31.12.2024	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεων
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	750.000	1.007
Σύνολο	750.000	1.007
	Εταιρεία 31.12.2024	
	Ονομαστική αξία	Εύλογη Αξία Απαιτήσεων
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω αποτελεσμάτων	750.000	1.007
Σύνολο	750.000	1.007

Για σκοπούς αντιστάθμισης του κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, την 17 Ιανουαρίου 2025 το Picasso Fund προχώρησε στη σύναψη σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate cap) για ποσό €102.863 με διάρκεια έως την 20 Οκτώβριο 2025.

Επιπλέον, την 3 Φεβρουαρίου 2025 η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate cap) για ποσό €400.000 με ισχύ από 12 Δεκεμβρίου 2025 και διάρκεια δύο ετών, έως την 12 Δεκεμβρίου 2027.

Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025, ο Όμιλος από τις αποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης αναγνώρισε απευθείας στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων ζημιά επί των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων ποσού €89. Η επίπτωση στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 από τις αναποτελεσματικές σχέσεις αντιστάθμισης ανήλθε σε ζημιά ποσού €2.212 για τον Όμιλο και την Εταιρεία και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων».

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Όμιλος	Εταιρεία
			Υπέρ το άρτιο	
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024	255.494.534	692.390	15.890	15.970

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε €692.390 διαιρούμενο συνολικά σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Αποθεματικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Τακτικό αποθεματικό	55.910	48.657	53.729	46.591
Ειδικό αποθεματικό	182.594	191.337	182.594	191.337
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	8.222	19.637	214	214
Λοιπά αποθεματικά	338	405	(15)	(15)
Σύνολο	247.064	260.036	236.522	238.127

Σύμφωνα με το άρθρο 158 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ποσό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό, έως ότου το σύνολο του τακτικού αποθεματικού ανέλθει στο 1/3 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας.

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €182.594 την 30 Ιουνίου 2025 (31 Δεκεμβρίου 2024: €191.337) αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της. Ποσό €8.742 μεταφέρθηκε από το ειδικό αποθεματικό στα κέρδη εις νέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025 και αφορά τη διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των ακινήτων που είχαν εισφερθεί από την ΕΤΕ και τα οποία πουλήθηκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2025.

Ποσό €14.848 μεταφέρθηκε από τα αποθεματικά αναπροσαρμογής στα κέρδη εις νέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2025 λόγω της πώλησης ποσοστού 30% της εταιρείας MHV Bluekey (Σημείωση 10).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30 Ιουνίου 2025 σε €83.035 (31 Δεκεμβρίου 2024: €162.401) και προέρχονται από τις εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global), Intracento Fund (Intracento) και ΟΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 9,98% επί των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας CYREIT, το 52,13% επί των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας CI Global, 19,52% επί των ιδίων κεφαλαίων του Intracento και το 2,43% της εταιρείας ΟΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 31 Δεκεμβρίου 2024 στις μη ελέγχουσες συμμετοχές περιλαμβάνονται οι εταιρείες Aphrodite Springs Public Limited (ASPL), CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (CYREIT), CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (CI Global), MHV - Mediterranean Hospitality Venture Plc (MHV), Intracento Fund (Intracento) και ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το 3,78% επί των ιδίων κεφαλαίων της ASPL, το 10,76% επί των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας CYREIT, το 52,13% επί των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας CI Global, 20% επί των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας MHV, 19,52% επί των ιδίων κεφαλαίων του Intracento και το 2,43% της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία των εταιρειών αυτών παρουσιάζονται παρακάτω, πριν από την απαλοιφή διεταιρικών υπολοίπων και συναλλαγών:

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 30 Ιουνίου 2025

	CYREIT	CI Global	Intracento	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	83.589	198.409	46.000	34.089	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	81.795	30.473	1.694	1.471	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(128)	(791)	(24.740)	(311)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(7.826)	(109.360)	81	(3.949)	
Ίδια κεφάλαια	157.430	118.731	23.035	31.300	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	15.712	61.894	4.496	933	83.035

Συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης 31 Δεκεμβρίου 2024

	CYREIT	CI Global	MHV	Intracento	Λοιπές εταιρείες	Σύνολο
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	95.571	212.107	442.190	45.990	29.922	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	69.272	63.138	168.084	1.497	1.025	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(135)	(601)	(127.449)	(24.700)	(453)	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	(2.966)	(160.183)	(82.748)	(262)	(175)	
Ίδια κεφάλαια	161.742	114.461	400.077	22.525	30.319	
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	17.404	59.669	80.015	4.397	916	162.401

Συνοπτική κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2025

	CYREIT	CI Global	MHV	Intracento	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	4.123	7.242	7.108	1.458	-
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	1.087	4.359	(16.364)	510	981
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	108	2.272	(3.273)	100	16
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(1.245)	2.011	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	(649)	402	-	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	1.821	-	-	-	-

Συνοπτική κατάσταση αποτελεσμάτων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024

	CYREIT	CI Global	MHV	Λοιπές εταιρείες
Κύκλος Εργασιών	4.544	9.369	31.177	-
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου	3.144	(13.479)	(18.592)	(497)
Κέρδη / (Ζημίες) περιόδου που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	338	(7.027)	(3.718)	(24)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	(384)	11.075	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα που αναλογούν σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	(200)	2.215	-
Μερίσματα πληρωθέντα σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	766	-	-	-

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2025

	CYREIT	CI Global	Intracento	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	1.127	(667)	(563)	3.663
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	6.698	18.732	11	(3.307)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(3.220)	(52.085)	-	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	4.605	(34.020)	(552)	356

Συνοπτική κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2024

	CYREIT	CI Global	MHV	Λοιπές εταιρείες
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) λειτουργικές δραστηριότητες	1.539	(1.084)	2.495	7.493
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) επενδυτικές δραστηριότητες	4.245	13.333	19.682	(6.098)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(8.564)	(5.890)	(2.942)	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) διαθεσίμων και ταμειακών ισοδύναμων	(2.780)	6.359	19.235	1.395

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Δανειακές Υποχρεώσεις

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το «πράσινο» ομολογιακό δάνειο το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate caps) για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης του Ομίλου στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου (Σημείωση 16).

Την 30 Ιουνίου 2025 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €285.450 (31 Δεκεμβρίου 2024: €283.500).

Την 21 Μαρτίου η Εταιρεία προέβη σε σύμβαση πίστωσης ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Attica Bank Ανώνυμη Τραπεζική Εταιρεία για ποσό έως €7.000 με επιτόκιο Euribor 3 μηνών και πλέον περιθωρίου 1,90% ετησίως.

Την 10 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ομολογιακού δανείου ποσού έως €240.000 με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1,35% ετησίως. Το δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων και για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας. Την 12 Ιουνίου 2025 εκταμιεύθηκε ποσό €182.118 εκ των οποίων ποσό €143.006 χρησιμοποιήθηκε για την ίδια ημέρα για την αποπληρωμή υφιστάμενων υποχρεώσεων.

Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση της Εταιρείας επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό της (βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο) αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με το επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους της. Η Εταιρεία εκτιμάει τις χρηματοδοτικές της ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στις διεθνείς και εγχώριες χρηματοοικονομικές αγορές και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στις εν λόγω αγορές.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	937.167	1.085.371	934.532	1.085.371
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	169.462	140.979	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.106.629	1.226.350	934.532	1.085.371
Βραχυπρόθεσμα				
Ομολογιακά δάνεια	186.727	9.014	186.267	6.009
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	190.952	213.835	89.784	60.153
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	377.679	222.849	276.051	66.162
Σύνολο	1.484.308	1.449.199	1.210.583	1.151.533

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Ιουνίου 2025 ποσό €4.648 και ποσό €4.528, αντίστοιχα, το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2024: ποσό €4.890 για τον Όμιλο και €4.860 για την Εταιρεία) και επίσης ποσό €1.612 για τον Όμιλο και €10 για την Εταιρεία, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2024: ποσό €2.620 για τον Όμιλο και €153 για την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Στο πλαίσιο της Συμφωνίας - Πλαίσιο που έχει υπογράψει η Εταιρεία με την εταιρεία Akto (Σημείωση 15), δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνολικού ποσού €180.203 ταξινομήθηκαν στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025, καθώς θα αποπληρωθούν εντός των επομένων 12 μηνών. Καθώς η συναλλαγή μταιιώθηκε μεταγενέστερα της 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 33), τα δάνεια είτε θα αποπληρωθούν, εφόσον η Εταιρεία ολοκληρώσει τις πωλήσεις ακινήτων σε υποψήφιους αγοραστές, είτε θα αναταξινομηθούν στις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων των δανειακών υποχρεώσεων των εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15), έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	377.679	222.849	276.051	66.162
Από 1 έως 5 έτη	615.941	887.468	558.191	836.719
Πάνω από 5 έτη	490.688	338.882	376.341	248.652
Σύνολο	1.484.308	1.449.199	1.210.583	1.151.533

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων των εταιρειών Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. και I&B Real Estate EAD, οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία (Σημείωση 15) έχει ως εξής:

	Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.		I&B Real Estate EAD	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	1.899	498	816	812
Από 1 έως 5 έτη	26.145	17.533	39.539	20.811
Πάνω από 5 έτη	-	-	-	-
Σύνολο	28.044	18.031	40.355	21.623

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2025 ανέρχεται σε 2,11% (31 Δεκεμβρίου 2024: 2,24% ενώ λαμβάνοντας υπόψη την αποπληρωμή του δανείου του Picasso Fund μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2024, λόγω της πώλησης του ακινήτου επί της οδού Cavour 5 η οποία ολοκληρώθηκε την 20 Δεκεμβρίου 2024, το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε 2,20%). Η μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια των δανείων είναι 4,5 έτη (31 Δεκεμβρίου 2024: 4,6 έτη). Για τον υπολογισμό της μέσης σταθμισμένης υπολειπόμενης διάρκειας των δανείων λαμβάνεται υπόψη το δικαίωμα παράτασης που έχει η Εταιρεία και ο Όμιλος στο πλαίσιο των δανειακών συμβάσεων.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα, με εξαίρεση το δάνειο της θυγατρικής εταιρείας I&B Real Estate EAD με έδρα τη Βουλγαρία το οποίο είναι σε ξένο νόμισμα (BGN), η ισοτιμία του οποίου είναι κλειδωμένη από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Παρατίθενται οι εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί για τα δάνεια του Ομίλου συμπεριλαμβανόμενων των εξασφαλίσεων επί των ακινήτων:

- Επί 44 ακινήτων της Εταιρείας και 2 ακινήτων τα οποία μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €300.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €238.875 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €465.217.
- Επί 22 ακινήτων της Εταιρείας και 4 ακινήτων τα οποία μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €216.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €143.752 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €247.207.
- Επί 6 ακινήτων της Εταιρείας και 14 ακινήτων τα οποία μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €92.930 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €199.805.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €83.650.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €8.373 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €24.137.
- Επί 44 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €288.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €182.118 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €297.571.
- Επί ενός ακινήτου το οποίο μεταβιβάστηκε από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €54.158. Επιπλέον έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €28.669 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €55.658.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Επί 4 ακινήτων της Εταιρείας και 3 ακινήτων τα οποία μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. για ποσό €90.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €20.200 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €30.339.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. για ποσό €32.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ως άνω ακίνητο και από τα μισθωτήρια συμβόλαια δύο επιπλέον ακινήτων της. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €23.688 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €37.614.
- Σύμφωνα με την από 11.12.2024 σύμβαση πίστωσης ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Άλφα Τράπεζας Α.Ε. έχει παρασχεθεί στην τράπεζα ανέκκλητο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης για ένα ακίνητο της Εταιρείας. Το υπόλοιπο του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού την 30 Ιουνίου 2025 ανερχόταν σε €79.874 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €117.111.
- Επί του ακινήτου που ανήκει στη Lasmane Properties Ltd. έχει εγγραφεί υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. ποσού €11.000. Επιπλέον επί του συνόλου των μετοχών της Lasmane Properties Ltd έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 30 Δεκεμβρίου 2024 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €10.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €9.975 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €16.510.
- Το ακίνητο της θυγατρικής Quadratrix Ltd. βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για ποσό €16.500. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Quadratrix Ltd. έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου, για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Σκλαβενίτης Κύπρου Λίμιτεδ και τα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας βαρύνονται με κυμαινόμενη επιβάρυνση υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. Σημειώνεται επίσης ότι η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratrix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €10.750 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €30.559.
- Δύο ακίνητα της θυγατρικής Egnatia Properties S.A. βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για ποσό €6.405. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Egnatia Properties S.A. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €5.500 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €6.528.
- Ένα ακίνητο της θυγατρικής I&B Real Estate EAD βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για ποσό €41.000. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας I & B Real Estate EAD έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Eurobank Bulgaria AD για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της I&B Real Estate EAD όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €40.576 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €92.000. Σημειώνεται ότι η εταιρεία I&B Real Estate EAD έχει ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 15).
- Δέκα πέντε ακίνητα του Picasso Fund βαρύνονται με υποθήκη υπέρ των τραπεζών Bank of America Europe DAC (υποκατάστημα Μιλάνου), Alpha Bank (Ελλάδα) και Deutsche Bank για ποσό €175.000. Επιπλέον, έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Picasso Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €92.752 και η εύλογη αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €198.398.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Το ακίνητο της θυγατρικής Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε για ποσό €44.746. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €28.169 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €70.466. Σημειώνεται ότι η εταιρεία Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε έχει ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο ενεργητικού την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 15).
- Το ακίνητο της θυγατρικής Intracento Fund βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της τράπεζας Alpha Bank - Luxembourg Branch για ποσό €33.073. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μεριδίων του Intracento Fund έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της τράπεζας για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της δανειακής σύμβασης και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα του Intracento Fund όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €25.209 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €46.000.
- Την 11 Ιουνίου 2025 υπεγράφη σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό μεταξύ της θυγατρικής BTR HELLAS II Μ.Α.Ε και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. με πιστωτικό όριο €1.000. Στο πλαίσιο της σύμβασης, η Εταιρεία παρείχε εγγύηση υπέρ της θυγατρικής.
- Το ακίνητο της εταιρείας Porto Heli Hotel & Marina S.A (θυγατρικής της ΜΗV) βαρύνεται με υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε για ποσό €4.250. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €2.975 και η εύλογη αξία του ακινήτου ανερχόταν σε €19.280. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Porto Heli Hotel & Marina S.A έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. Επίσης, υφίσταται ενέχυρο επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου και καταθετικών λογαριασμών.
- Τα ακίνητα της εταιρείας Parklane Hotels Limited (θυγατρικής της ΜΗV) βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Eurobank Α.Ε και Eurobank Cyprus Ltd. για ποσό €70.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €69.300 και η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε ανερχόταν σε €315.239 (εύλογη αξία €328.000). Επιπλέον, έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Eurobank:
 - Ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Parklane Hotels Limited.
 - Εκχώρηση απαιτήσεων και ασφαλιστηρίων συμβολαίων της εταιρείας Parklane Hotels Limited.
 - Ενέχυρο επί καταθετικών λογαριασμών της εταιρείας Parklane Hotels Limited.
 - Κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας Parklane Hotels Limited για ποσό €70.000.
 - Υποθήκη επί των ακινήτων της εταιρείας Stromay Holdings Limited (θυγατρικής της ΜΗV) για ποσό €8.400 και κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας Stromay Holdings Limited για ποσό €8.400.
 - Η Stromay Holdings Limited έχει δώσει εταιρική εγγύηση για την εταιρεία Parklane Hotels Limited μέχρι του ποσού των €8.400.
- Η γη και τα υπό ανάπτυξη ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου του ξενοδοχείου και πύργου γραφείων) της εταιρείας The Cyprus Tourism Development Company Limited ("CTDC"), (θυγατρικής της ΜΗV), βαρύνονται με υποθήκη υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. έως €82.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 30 Ιουνίου 2025 σε €63.000 και η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε ανερχόταν σε €179.600 (εύλογη αξία €179.600). Επιπλέον, έχουν δοθεί οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της Alpha Bank Α.Ε:
 - Ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CTDC.
 - Εκχώρηση απαιτήσεων της εταιρείας CTDC.
 - Ενέχυρο επί μελλοντικών απαιτήσεων που προέρχονται από τον υπό ανάπτυξη πύργο γραφείου.
 - Κυμαινόμενη επιβάρυνση επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC.
 - Εκχώρηση / ενεχυρίαση κινητών περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας CTDC.
 - Ενέχυρο επί των ασφαλιστικών συμβάσεων της εταιρείας CTDC
 - Ενέχυρο επί των συμβάσεων κατασκευής της εταιρείας CTDC
 - Ενέχυρο επί των απαιτήσεων από ΦΠΑ στο πλαίσιο της κατασκευής των υπό ανάπτυξη ακινήτων της εταιρείας CTDC.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Το πρώτο εξάμηνο του 2025 και κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων και των δανειακών υποχρεώσεων των εταιρειών Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. και I&B Real Estate EAD οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 15), την 30 Ιουνίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε €1.565.430 και €1.503.321, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις εξασφαλισμένες και μη εξασφαλισμένες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30 Ιουνίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024:

30.06.2025	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Μη Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	1.253.168	299.539	1.552.707
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	6.691	3.566	10.257
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	8.778	-	8.778
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(3.207)	(3.105)	(6.312)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.265.430	300.000	1.565.430

31.12.2024	Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Μη Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις	Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις
Δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	1.189.874	298.979	1.488.853
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων	6.716	4.145	10.861
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	11.136	0	11.136
Μείον: δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(4.405)	(3.124)	(7.529)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	1.203.321	300.000	1.503.321

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	17.479	14.529	6.586	5.142
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	241	175	-	-
Φόροι – Τέλη	21.423	17.791	8.908	4.938
Έσοδα επομένων χρήσεων	10.414	19.333	108	2.608
Προκαταβολές πελατών	5.752	80	3.552	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	135	662	116	132
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	85.152	87.690	72.438	61.459
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 32)	11.330	6.429	54.771	6.215
Σύνολο	151.926	146.689	146.479	80.494

Οι Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025 περιλαμβάνεται συνολικό ποσό €66.074 αναφορικά με την απόκτηση του επιπλέον 55% των μετοχών της ΜΗV την 24 Ιανουαρίου 2024 και την απόκτηση του υπολειπόμενου 65% των μετοχών της εταιρείας Ουρανία Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. την 7 Μαρτίου 2024, τα οποία θα καταβληθούν βάσει των συμβάσεων αγοραπωλησίας. Την 30 Ιουνίου 2025 ποσό €41.600 αναφορικά με την απόκτηση του επιπλέον 55% των μετοχών της ΜΗV την 24 Ιανουαρίου 2024 μεταφέρθηκε από τις μακροπρόθεσμες λοιπές υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες. Επιπλέον στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025 περιλαμβάνεται ποσό €6.763 αναφορικά με την απόκτηση του επιπλέον 20% των μετοχών της ΜΗV από τη Flowpulse την 29 Απριλίου 2025 (Σημείωση 9 και Σημείωση 32) και ποσό €44.000 αναφορικά με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Μιλόρα Μ.Α.Ε (Σημείωση 15).

Τα έσοδα επομένων χρήσεων του Ομίλου αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την περίοδο αναφοράς, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης και συμβάσεων αγοραπωλησίας αποθεμάτων ακινήτων.

Οι συμβατικές υποχρεώσεις του Ομίλου αναφορικά με τις συμβάσεις αγοραπωλησίας αποθεμάτων ακινήτων αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2025	31.12.2024
Προκαταβολές πελατών	9.750	16.166
Σύνολο	9.750	16.166

Οι συμβατικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν μη επιστρεφόμενες προκαταβολές που λαμβάνονται από πελάτες με υπό όρους ανταλλαγή συμβάσεων που σχετίζονται με την πώληση ολοκληρωμένης μονάδας αποθέματος ακινήτου ως μερική πληρωμή προς την αγορά κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης. Αυτό παρέχει στον Όμιλο προστασία εάν ο πελάτης αποχωρήσει από τη συναλλαγή.

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Χαρτόσημο μισθωμάτων	2.932	1.888	2.932	1.888
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	2.978	58	2.689	-
Φόρος ακινήτων εξωτερικού	4.884	4.708	-	-
Λοιπά	10.629	11.137	3.287	3.050
Σύνολο	21.423	17.791	8.908	4.938

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Υποχρεώσεις από Αναβαλλόμενους Φόρους

Υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	30.06.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.102	3.434
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9.647	12.042
Αποθέματα	8.680	9.683
Σύνολο	21.429	25.159

(Έσοδα) / Δαπάνες από αναβαλλόμενους φόρους	Όμιλος	
	30.06.2025	30.06.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα	(207)	(1.469)
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	657	1.222
Αποθέματα	(1.004)	(1.349)
Σύνολο	(554)	(1.596)

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κίνηση υποχρεώσεων από αναβαλλόμενους φόρους:	Όμιλος
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	8.291
Αναβαλλόμενος φόρος που αναγνωρίστηκε μετά από επιχειρηματικές συνενώσεις	24.700
Αναβαλλόμενος φόρος διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων ενεργητικού	(5.805)
Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(4.331)
Έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	2.304
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	25.159
Αναβαλλόμενος φόρος από απώλεια ελέγχου σε θυγατρική	(4.188)
Αναβαλλόμενος φόρος διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων ενεργητικού	(124)
Έσοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(554)
Έξοδο στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	1.137
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	21.429

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις. Το ίδιο ισχύει για την έμμεση θυγατρική της Εταιρείας Picasso Fund και για τη θυγατρική Intracento Fund, με έδρα την Ιταλία, οι οποίες δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L., Egnatia Properties S.A., CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Quadratic Ltd., Lasmane Properties Ltd., Panphila Investments Ltd., PNG Properties EAD, I & B Real Estate EAD, MHV και Aphrodite Springs Public Limited φορολογούνται στο εισόδημά τους (Σημείωση 29), οπότε ενδέχεται να προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως να δημιουργούνται αντίστοιχα φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Ο Όμιλος έχει συμψηφίσει τις απαιτήσεις και τις υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους ανά εταιρεία ξεχωριστά, υπό την προϋπόθεση ότι οι τοπικές φορολογικές αρχές της κάθε χώρας παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από κύριο φόρο εισοδήματος ανά εταιρεία και εφόσον οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 11 Ιουνίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €180.123 (ήτοι 0,705 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2024. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €120.082 (ήτοι 0,47 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 6 Δεκεμβρίου 2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €60.041 (ήτοι €0,235 ανά μετοχή – ποσό σε €) και καταβλήθηκε εντός του Ιουνίου 2025.

Την 11 Ιουνίου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €63.107 (ήτοι 0,247 ανά μετοχή – ποσό σε €), ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2023. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €28.104 (ήτοι 0,11 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 5 Δεκεμβρίου 2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €35.003 (ήτοι €0,137 ανά μετοχή – ποσό σε €) και καταβλήθηκε εντός του Ιουνίου 2024.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 30 Ιουνίου 2025 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €9.585 και €7.586 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2024: €10.327 και €8.326, αντίστοιχα) και περιλαμβάνουν κυρίως ΕΝΦΙΑ ύψους €7.841 και €7.169 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα (30 Ιουνίου 2024: €8.269 και €7.819 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, αντίστοιχα).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Έξοδα εκτιμήσεων	601	508	444	501
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	1.504	1.350	773	290
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	1.422	2.162	216	522
Έξοδα ασφάλισης	704	791	392	404
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	613	1.141	101	262
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	874	1.454	129	828
Μεσιτικά έξοδα	666	506	249	238
Λοιπά	419	197	2	-
Σύνολο	6.803	8.109	2.306	3.045

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου):

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	3.129	3.107	3.039	3.038
Εργοδοτικές εισφορές	690	556	682	554
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	5.169	4.998	5.169	4.998
Λοιπά Έξοδα	130	129	106	129
Σύνολο	9.118	8.790	8.996	8.719

Την 11 Ιουνίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €7.650 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2024, εκ των οποίων ποσό €5.169 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 ενώ ποσό €2.481 είχε αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Την 11 Ιουνίου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €7.050 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2023, εκ των οποίων ποσό €4.998 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 ενώ ποσό €2.052 είχε αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού – Ξενοδοχειακός κλάδος:

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	9.428	7.985
Εργοδοτικές εισφορές	1.478	1.271
Λοιπά έξοδα	387	1.007
Σύνολο	11.293	10.263

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 30 Ιουνίου 2025 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του ομίλου της ΜΗV ήταν 670 άτομα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Λοιπά Έξοδα

Λοιπά Έξοδα (εξαιρουμένου ξενοδοχειακού κλάδου):

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Αμοιβές τρίτων	2.967	3.059	1.611	1.536
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	699	799	724	799
Φόροι – τέλη	1.449	1.076	1.075	729
Λοιπά	1.294	761	686	709
Σύνολο	6.409	5.695	4.096	3.773

Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος:

	Όμιλος	
	Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024
Αμοιβές τρίτων	4.176	5.227
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	654	651
Επισκευές και συντηρήσεις	531	429
Φόροι – τέλη	15	207
Λοιπά	1.956	1.848
Σύνολο	7.332	8.362

Τα Λοιπά έξοδα – Ξενοδοχειακός κλάδος του Ομίλου αφορούν σε έξοδα στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων των εταιρειών της ΜΗV.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 28: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Τόκοι	32.032	35.752	24.795	26.837
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	2.545	4.526	1.168	1.883
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	2.358	(3.883)	2.278	(3.883)
Συναλλαγματικές διαφορές	2	4	-	-
Σύνολο	36.937	36.399	28.241	24.837

Την 1 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της συμβάσης ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. την 29 Ιουλίου 2021 και της σύμβασης ομολογιακού δανείου που είχε υπογράψει με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. την 25 Νοεμβρίου 2022 αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από τις τροποποιήσεις προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού €4.973 το οποίο περιλαμβάνεται στη γραμμή «Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα» την 30 Ιουνίου 2024.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 29: Φόροι

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	5.119	7.099	4.472	6.879
Λοιποί φόροι	483	474	-	-
Έξοδο / (Έσοδα) από αναβαλλόμενους φόρους (Σημείωση 22)	(554)	(1.596)	-	-
Σύνολο	5.048	5.977	4.472	6.879

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 58 παρ. 3 του ν.5193/2025, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι εταιρείες Καρόλου Τουριστική Α.Ε., ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε., ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., ΒΤR HELLAS Μ.Α.Ε., ΒΤR HELLAS II Μ.Α.Ε., WISE ATHANASSIA Μ.Ι.ΚΕ, WISE LOUISA Μ.Α.Ε, ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, Σύγχρονο Κατοικείν Α.Ε., Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. και ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Α.Ε., θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα, έχουν την ίδια φορολογική αντιμετώπιση. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Οι θυγατρικές εξωτερικού της Εταιρείας, Nash S.r.L. στην Ιταλία, Egnatia Properties S.A. στη Ρουμανία, Quadratic Ltd., Lasmane Properties Ltd., Panphila Investments Ltd, MHV, Aphrodite Springs Public Limited και CYREIT AIF Variable Investment Company Plc στην Κύπρο, PNG Properties EAD και I & B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, φορολογούνται στο εισόδημά τους, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9% στην Ιταλία, 16,0% στη Ρουμανία, 12,5% στην Κύπρο και 10,0% στη Βουλγαρία, αντίστοιχα. Η CI Global, με έδρα το Λουξεμβούργο, η θυγατρική Intracento Fund και η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Picasso Fund, με έδρα την Ιταλία, δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος. Επίσης, η έμμεση θυγατρική της Εταιρείας, Euclide S.r.l, με έδρα την Ιταλία, φορολογείται στο εισόδημα της, βάσει φορολογικού συντελεστή 27,9%. Για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 δεν έχουν προκύψει σημαντικοί φόροι εισοδήματος εξωτερικού.

Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου και των συμμετοχών σε κοινοπραξίες παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 9 και 10 αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 30: Κέρδη ανά Μετοχή

Τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά την διάρκεια της εξαμηνιαίας περιόδου.

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου	Όμιλος	
	2025	2024
Κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους	75.663	50.928
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών (χιλιάδες)	255.495	255.495
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα	0,30	0,20

Τα προσαρμοσμένα Κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά Κέρδη ανά μετοχή για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024, διότι δεν υπήρχαν δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα επέφεραν απομείωση των κερδών ανά μετοχή.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 31: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

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 κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν έχει 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.

Οι χρήσεις 2019 έως 2023 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι χρήσεις 2019 έως 2021 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.A., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2019 έως 2021 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις.

Οι χρήσεις 2019 έως 2021 της εταιρείας New Metal, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

Οι χρήσεις 2019 έως 2022 των εταιρειών Panterra Α.Ε. και IQ HUB Μ.Α.Ε., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 21 Δεκεμβρίου 2023 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Η εταιρεία IQ HUB Μ.Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 21 Δεκεμβρίου 2023, έλαβε την από 19.05.2025 εντολή φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2020 και 2021. Ο έλεγχος από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ολοκληρώθηκε την 12 Σεπτεμβρίου 2025 και δεν προέκυψαν ευρήματα και συνεπώς ούτε πρόσθετοι φόροι.

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2018 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Για τα φορολογικά έτη 2019 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2025 για τον Όμιλο, μη συμπεριλαμβανομένης της εταιρείας ΜΗV, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €15.167 (μη συμπ. ΦΠΑ) και κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (αποθέματα ακινήτων) ποσού €377 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Ιουνίου 2025 στον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.674 (μη συμπ. ΦΠΑ). Αναφορικά με την θυγατρική εταιρεία ΜΗV υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για τις ξενοδοχειακές και λοιπές εγκαταστάσεις και την ανάπτυξη πύργου γραφείων και κατοικιών συνολικού ποσού €72.500 (μη συμπ. ΦΠΑ). Τέλος την 30 Ιουνίου 2025 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη του οικοπέδου της εταιρείας Aphrodite Springs Public Limited ποσού €4.330 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Ιουνίου 2025 που θα επηρέαζαν σημαντικά την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

Εγγυήσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Στο πλαίσιο της από 11 Ιουνίου 2025 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας BTR HELLAS II Μ.Α.Ε και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για υποχρεώσεις της BTR HELLAS II Μ.Α.Ε που απορρέουν από την ως άνω σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό.

Η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.960 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της V TOURISM Α.Ε., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξίες.

Επιπλέον, η Εταιρεία στο πλαίσιο της από 28 Μαΐου 2024 δανειακής σύμβασης (τροποποίηση της από 22 Ιουλίου 2021 δανειακής σύμβασης) που υπεγράφη μεταξύ της κοινοπραξίας Rinascita Α.Ε. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε., έχει δώσει εταιρική εγγύηση για υποχρεώσεις της Rinascita Α.Ε. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER Α.Ε., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 32: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025:

	% συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	78,13%
• Άλφα Τράπεζα Ανώνυμη Εταιρία	9,87%
• Invel Real Estate BV	0,55%
• Ανθός Properties Α.Κ.Ε. (θυγατρική της Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.)	2,10%
• Λοιποί μέτοχοι	9,35%

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

Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου ελέγχει το 80,89% των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας,

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας ¹	-	-	8.759	8.563
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	-	-	3.805	-
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	-	-	500	-
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	-	-	50	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	434	434	-	-
Σύνολο	434	434	13.114	8.563

PNG Properties EAD: Η απαίτηση αφορά στο δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική.
 ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., WISE LOUISA Μ.Α.Ε. και ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.: Οι απαιτήσεις αφορούν σε ποσά που δόθηκαν από την Εταιρεία έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών, οι οποίες θα ολοκληρωθούν εντός της χρήσης 2025.

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	1	-	1	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	4	3	4	3
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	-	-	323.454	-
Σύνολο	5	3	323.459	3

Ανθός Properties Α.Κ.Ε. & Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους: Απαιτήσεις από μισθώματα.
 ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.: Απαίτηση λόγω πώλησης ακινήτων στη θυγατρική Μιλόρα Μ.Α.Ε την 30.06.2025.

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	2.208	2.171
CI Global, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	811	811
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	5.870	2.650
Quadratix Ltd., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	600	-
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.601	-
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	4.000	-
WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	5.400	-
Ougaria Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	20.007	-
ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	-	-	14.694	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	173	56	-	-
Σύνολο	173	56	57.191	5.632

Picasso Fund: Απαίτηση της Εταιρείας από το Picasso Fund η οποία έχει εκχωρηθεί στο πλαίσιο του δανείου της θυγατρικής.

CI Global: Απαίτηση της Εταιρείας λόγω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου της CI Global.

CYREIT, I & B Real Estate EAD και Quadratix Ltd.: Απαιτήσεις από μερίσματα.

ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ, WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ, I & B Real Estate EAD, Quadratix Ltd.: Απαιτήσεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών και από μερίσματα.

Ougaria Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. και ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.: Απαιτήσεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών.

¹ Σημειώνεται ότι έως την 30.06.2025 έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης της απαίτησης ποσού €3.991.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εμπορικές Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	241	175	-	-
Σύνολο	241	175	-	-

Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	7.029	289	6.889	127
Μέτοχοι/Ομολογιούχοι Εταιρείας	942	545	545	545
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	-	-	44.000	-
Σύνολο	7.971	834	51.434	672

ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.: Υποχρέωση λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής.

Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους: Ποσό €6.763 αφορά στο υπολειπόμενο τίμημα για την απόκτηση του 20% των μετοχών της ΜΗV από τη Flowpulse (Σημείωση 9).

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα	-	-	1	1
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	2	2	2	2
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	11	4	4	4
Σύνολο	13	6	7	7

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	1.563	2.270	216	520
Σύνολο	1.563	2.270	216	520

iv. Λοιπά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	-	3.250
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	1.000	-
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	900	-
Quadratix, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	600	700
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	3.601	2.677
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	5.870	-
Σύνολο	-	-	11.971	6.627

Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών.

v. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	196	197
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	-	-	37	37
Σύνολο	-	-	233	234

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Όμιλος και Εταιρεία

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

*PNG Properties EAD: Το χρηματοοικονομικό έσοδο αφορά στο δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική.
Picasso Fund: Το χρηματοοικονομικό έσοδο αφορά στην απαίτηση της Εταιρείας από το Picasso Fund η οποία έχει εκχωρηθεί στο πλαίσιο του δανείου της θυγατρικής.*

vi. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας	6	7	6	7
Σύνολο	6	7	6	7

vii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	874	1.581	874	1.581
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	3.285	4.931	3.007	4.506
Σύνολο	4.159	6.512	3.881	6.087

viii. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Όμιλος		Εταιρεία	
	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
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	5.632	5.319	4.653	4.749
Σύνολο	5.632	5.319	4.653	4.749

ix. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Στο πλαίσιο της από 31 Ιανουαρίου 2018 δανειακής σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας Quadratix Ltd και της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ., η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €5.000 για υποχρεώσεις της Quadratix Ltd. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Στο πλαίσιο της από 11 Ιουνίου 2025 σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό που υπεγράφη μεταξύ της θυγατρικής εταιρείας BTR HELLAS II Μ.Α.Ε και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση για υποχρεώσεις της BTR HELLAS II Μ.Α.Ε που απορρέουν από την ως άνω σύμβασης πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό.

Η Εταιρεία έχει δώσει εταιρική εγγύηση μέχρι του ποσού των €1.960 για υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακή σύμβαση αλληλόχρεου λογαριασμού της V TOURISM Α.Ε., εταιρεία που αποτελεί συμμετοχή σε κοινοπραξίες.

Επιπλέον, η Εταιρεία στο πλαίσιο της από 28 Μαΐου 2024 δανειακής σύμβασης (τροποποίηση της από 22 Ιουλίου 2021 δανειακής σύμβασης) που υπεγράφη μεταξύ της κοινοπραξίας Rinascita Α.Ε. και της Άλφα Τράπεζας Α.Ε., έχει δώσει εταιρική εγγύηση για υποχρεώσεις της Rinascita Α.Ε. που απορρέουν από την ως άνω δανειακή σύμβαση.

Τέλος, η Εταιρεία έχει εγγυηθεί υπέρ της εταιρείας PIRAEUS TOWER Α.Ε., για την έκδοση εγγυητικής επιστολής καλής εκτέλεσης των όρων της σύμβασης παραχώρησης μέχρι του ποσού των €813.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κ. Σύμβαση αγοραπωλησίας

Η εταιρεία Panphila Investments Limited την 28 Δεκεμβρίου 2021 σύναψε σύμβαση αγοραπωλησίας, με την εταιρεία «The Cyprus Tourism Development Company Ltd», 100% θυγατρική της MHV, και τέσσερα φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση ενός υπό ανάπτυξη πύργου γραφείων, 17 ορόφων, με υπόγειο πάρκινγκ δύο (2) επιπέδων, συνολικής μικτής επιφάνειας 26,4 χιλ. τ.μ. Μετά την αποπεράτωση του πύργου γραφείων και την παράδοσή του στην Panphila θα εκδοθεί επ' ονόματί της ο σχετικός τίτλος κυριότητας. Το τίμημα θα καθοριστεί με βάση τα οριζόμενα στη σύμβαση αγοραπωλησίας και θα καταβληθεί σταδιακά εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Έναντι αυτής της συναλλαγής έως την 30 Ιουνίου 2025 έχει δοθεί προκαταβολή ύψους €33.250 (31 Δεκεμβρίου 2024: €27.586).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 33: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 1 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Πατριάρχου Ιωακείμ 14 και Ηροδότου, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €2.750 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.564. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 15).

Την 14 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου σε Ανώνυμη αγροτική οδό στη θέση «Ρουμάνια», στην Τανάγρα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €10.262 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €10.339. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 15).

Την 17 Ιουλίου 2025 η θυγατρική Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. προέβη σε σύναψη σύμβασης πίστωσης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό έως €21.000, το οποίο εκταμιεύθηκε εξ' ολοκλήρου εντός του Ιουλίου 2025, με επιτόκιο Euribor 3 μηνών και περιθώριο 2% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας.

Την 23 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Μπουμπουλίνας 20, Κουντουριώτη και Ζαΐμη, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €9.028 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €9.491. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 15).

Την 25 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ενδοομιλικού ομολογιακού δανείου με τη θυγατρική MHV ποσού έως €20.000. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας. Το ποσό των €20.000 εκταμιεύθηκε εξ' ολοκλήρου από την MHV.

Την 31 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 16 και Μουρούζη 17, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €5.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €2.713. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 15).

Την 31 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της Λ. Βασιλίσσης Σοφίας 18, Μουρούζη 19 και πλατεία Π. Μελά, στην Αθήνα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €10.000 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €4.986. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025 (Σημείωση 15).

Την 7 Αυγούστου 2025 η Εταιρεία προέβη στη σύναψη ενδοομιλικού ομολογιακού δανείου με τη θυγατρική Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. ποσού έως €3.000, εκ των οποίων ποσό €2.000 έχει εκταμιευθεί από την εταιρεία. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναφορικά με τη Συμφωνία - Πλαίσιο που συνήψε η Εταιρεία με την εταιρεία «Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων», η Εταιρεία την 10 Σεπτεμβρίου 2025 ανακοίνωσε ότι παρά τις εντατικές προσπάθειες όλων των εμπλεκόμενων μερών προκειμένου να επιτευχθεί η ολοκλήρωση της συναλλαγής, αυτό δεν κατέστη εφικτό και, ως αποτέλεσμα, ματαιώθηκε η ως άνω συναλλαγή και θα υλοποιηθούν από τα μέρη τα προβλεπόμενα στη Συμφωνία – Πλαίσιο, σύμφωνα με τους όρους της οποίας θα καταβληθεί στην Εταιρεία το ποσό των €15.000. Η Εταιρεία είχε ήδη εισπράξει το ποσό των €5.000 και το υπολειπόμενο ποσό των €10.000 θα της καταβληθεί έως την 30 Οκτωβρίου 2025.

Την 11 Αυγούστου 2025 η θυγατρική εταιρεία CYREIT με έδρα την Κύπρο προέβη στην πώληση της συμμετοχής της στην εταιρεία Vameron Properties Ltd, ιδιοκτήτρια ενός ακινήτου γραφειακών χώρων και καταστημάτων στη Λεμεσό, έναντι τιμήματος €7.400. Η λογιστική αξία του ακινήτου την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €6.648.

Την 10 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί των οδών Αχιλλέως και Αλκυονίδας στο Παλαιό Φάληρο. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €480 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €452.

Την 19 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακινήτου επί της οδού Πλ. Δημοκρατίας και Βασιλέως Γεωργίου Β΄ στη Σκύδρα. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €320 ενώ η λογιστική του αξία ανερχόταν σε €275. Το ακίνητο είχε ταξινομηθεί ως διακρατούμενο προς πώληση στοιχείο στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Ιουνίου 2025.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία.