



NOVAL PROPERTY

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2025 - 30/06/2025)

Βάσει του άρθρου 5 του Ν.3556/30.04.2007

Σεπτέμβριος 2025

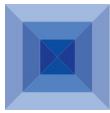


Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4
Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	7
Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων	7
Διαθέσιμα - Δανεισμός	9
Έσοδα από μισθώματα	9
Λειτουργικά Αποτελέσματα	9
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα	10
Φόρος Επενδύσεων	10
Κέρδη Χρήσεως	10
Βασικοί Δείκτες	10
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο	12
Μεταγενέστερα γεγονότα	16
Υποκαταστήματα	17
Ίδιες μετοχές	17
Έρευνα και ανάπτυξη	17
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων	17
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία	19
Συνδεδεμένα Μέρη	27
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	30
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	33
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	34
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	35
ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	36
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	37
1. Γενικές πληροφορίες	37
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές	38
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	41
4. Διαχείριση κεφαλαίου	41
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	43
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	43
7. Πληροφόρηση κατά τομέα	44
8. Επενδύσεις σε ακίνητα	47
9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	52
10. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	53
11. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση	54
12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	55
13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	55
14. Μετοχικό κεφάλαιο	56
15. Δάνεια	56
16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	59
17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	60
18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας	60
19. Χρηματοοικονομικό κόστος	61
20. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή	61
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	62
22. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	63



23.	Διανομή μερίσματος	64
24.	Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.....	64
<i>Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2025.....</i>		
		66
<i>Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.....</i>		
		68



Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνω ότι, εξ όσων γνωρίζω, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2025, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα της περιόδου της Noval Property.

Επίσης, δηλώνω ότι, εξ όσων γνωρίζω, η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Noval Property συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

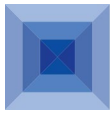
Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Δηλών

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Μελέτιος Φικιώρης

ΑΔΤ ΑΚ 511386



Δηλώνω ότι, εξ όσων γνωρίζω, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2025, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα της περιόδου της Noval Property.

Επίσης, δηλώνω ότι, εξ όσων γνωρίζω, η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Noval Property συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Δηλών

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &

Διευθύνων Σύμβουλος

Μιχαήλ Παναγής

ΑΔΤ ΑΗ 064586



Δηλώνω ότι, εξ όσων γνωρίζω, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30 Ιουνίου 2025, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα της περιόδου της Noval Property.

Επίσης, δηλώνω ότι, εξ όσων γνωρίζω, η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Noval Property συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2025

Η Δηλούσα

Το Ορισθέν Μέλος ΔΣ

Μαρία Καπετανάκη

ΑΔΤ Φ 019089



Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της εταιρείας «NOVAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007, και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007, 7/448/11.10.2007 και 8/754/14.04.2016 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων

Στις 30.06.2025, το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρείας περιλάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 679.022 χιλ., αποτελούμενο από κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, καταστήματα, τουριστικά ακίνητα, logistics, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες, καθώς και οικόπεδα και κτήρια προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δύο τελούν υπό την κατοχή της Εταιρείας μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των εξήντα ενός ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη Noval Property μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας (συμμετοχή Noval Property 50%).

Η συνολική εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου € 679.022 χιλ. περιλαμβάνει τα εξής:

- Την εύλογη αξία των επενδύσεων σε εξήντα (60) ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 30.06.2025, ανήλθε σε € 638.716 χιλ. και περιλαμβάνει τα κάτωθι:
 - την εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 3.728 χιλ. και η οποία αφορά στα δικαιώματα χρήσης αυτού. Το 80,8% των ωφέλιμων επιφανειών του εν λόγω ακινήτου ιδιοχρησιμοποιείται από τη Noval Property ως γραφεία αυτής. Βάσει του ΔΛΠ 40 παρ. 10, καθώς το ιδιοχρησιμοποιούμενο μέρος είναι μεγαλύτερο από 50% και το εν λόγω ακίνητο -είτε στο σύνολό του, είτε εν μέρει- δεν μπορεί να υπεκμισθωθεί προς τρίτον μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης, όλη η αξία του εμφανίζεται στα δικαιώματα χρήσης και όχι στα επενδυτικά ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Για αυτό τον λόγο, στα βιβλία της Εταιρείας το εν λόγω ακίνητο αποτυπώνεται σε ιστορικό κόστος επί του οποίου και υπολογίζονται αποσβέσεις (με 30.06.2025, η αξία του εν λόγω ακινήτου στα βιβλία της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.286 χιλ.).
 - την αξία του δικαιώματος χρήσης των ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία και ανέρχονται σε € 20.965 χιλ. και σε € 147 χιλ., όπως αποτυπώνεται



στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 30.06.2025. Οι προαναφερθείσες αξίες δεν περιλαμβάνουν την αξία της υποχρέωσης από τη μακροχρόνια μίσθωση των αντίστοιχων ακινήτων από την Εταιρεία ποσού € 12.021 χιλ. και € 606 χιλ., οι οποίες ωστόσο, συμπεριλαμβάνονται στην αξία των επενδυτικών ακινήτων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

- Την αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «THE GRID A.E.» (THE GRID) που ανήλθε σε € 30.319 χιλ. στις 30.06.2025 και παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η THE GRID ανέρχεται στις 30.06.2025 σε € 142.639 χιλ. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 71.320 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες και χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).
- Την αναλογία της συμμετοχής (κατά 50%) της Εταιρείας στο κοινό, μειωμένης εξασφάλισης, ομολογιακό δάνειο μετόχων της THE GRID, η οποία, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται σε € 9.987 χιλ. στις 30.06.2025 (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Στα πλαίσια του εν λόγω κοινού ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού έως € 20,5 εκατ. οι μέτοχοι της THE GRID εισέφεραν στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής ποσό € 17.550 χιλ. (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 30.06.2025 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την κρίσιμη ημερομηνία και με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Επαγγελματικά Πρότυπα Αποτίμησης RICS σύμφωνα με τα αρ. 40 έως 60 του Ν. 5193 / 2025, όπως ισχύει.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Κατά την 30.06.2025, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας, ήτοι την MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της BROOK LANE CAPITAL)) στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ.. Η εν λόγω συμμετοχή λογιστικοποιείται από την Εταιρεία με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς την, με τη συμμετοχή της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση.

Στο πλαίσιο της αναχρηματοδότησης του επενδυτικού της πλάνου, η THE GRID υπέγραψε στις 08.09.2023 νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς με τη συμμετοχή και του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας συνολικού ποσού έως € 127 εκατ..

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID χρηματοδότησαν (σε αναλογία 50% - 50%) την εν



λόγω εταιρεία.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 30.06.2025 ανήλθαν σε € 57.316 χιλ. και εν μέρει αποτυπώνουν το αποτέλεσμα της επιτυχούς αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω δημόσιας προσφοράς («ΔΠ») (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας) και της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της Noval Property, ποσού € 120 εκατ., τον Δεκέμβριο του 2021. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της ΔΠ, μετά την αφαίρεση των σχετικών δαπανών, θα διατεθούν εντός σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας κατά τα προβλεπόμενα στο από 22.05.2024 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο. Τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου προβλέπεται να χρησιμοποιηθούν για τις επενδύσεις της Εταιρείας σε έργα που πληρούν τις αρχές βιωσιμότητας και, συνεπώς, αναμένεται να μειώνονται σταδιακά μέχρι την ολοσχερή διάθεσή τους έως τις 31.12.2025, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα επενδύσεων της Εταιρείας και τους όρους του Πράσινου Ομολόγου, κατά τα προβλεπόμενα στο από 24.11.2021 εγκεκριμένο από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ενημερωτικό Δελτίο και στην αντίστοιχη ενότητα του οικείου Προγράμματος.

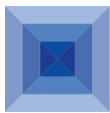
Οι δανειακές υποχρεώσεις και οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 206.943 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 192.823 χιλ., ποσό € 74.053 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 118.770 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 14.120 χιλ., αντιστοιχούν στις υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες) που προκύπτουν από τη χρηματοδοτική και τις μακροχρόνιες μισθώσεις της Εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας κατά την περίοδο 01.01.2025 έως 30.06.2025 ανήλθαν σε € 17.661 χιλ. έναντι € 15.893 χιλ. ευρώ κατά την περίοδο που έληξε την 30.06.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.768 χιλ. ευρώ (αύξηση 11%). Η εν λόγω αύξηση είναι απόρροια της ενεργητικής διαχείρισης των ακινήτων της Εταιρείας, η οποία, σε συνδυασμό με την υψηλή ποιότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, οδήγησε στη σύναψη νέων μισθωτικών συμβάσεων και στην αντικατάσταση υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης με νέες συμβάσεις με πιο ευνοϊκούς όρους. Επίσης, στην εν λόγω αύξηση συνέβαλε η ενισχυμένη απόδοση των δραστηριοτήτων των μισθωτών των εμπορικών ακινήτων, μέρος της οποίας καταβάλλεται στην Εταιρεία ως μίσθωμα επί του κύκλου εργασιών των εν λόγω μισθωτών.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 30.06.2025 ανήλθε σε κέρδη € 23.960 χιλ. (α' εξάμηνο 2024: € 21.878 χιλ.) και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 13.244 χιλ. (α' εξάμηνο 2024: € 12.757 χιλ.). Τα κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και αναπροσαρμογής εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων (α-EBITDA) για το α' εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 11.033 χιλ. ευρώ, έναντι € 9.400 χιλ. ευρώ κατά το εξάμηνο του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 1.634 χιλ. ευρώ (αύξηση 17%) και αναδεικνύοντας τη σημαντική βελτίωση της συνολικής αποδοτικότητας της Εταιρείας.



Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας, την 30.06.2025, ανήλθαν σε € 1.056 χιλ. (α' εξάμηνο 2024: € 2.979 χιλ.) και αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους € 402 χιλ. και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων € 654 χιλ.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, την 30.06.2025, ανήλθαν σε € 3.225 χιλ. (α' εξάμηνο 2024: € 4.558 χιλ.). Το ποσό περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και της μακροχρόνιας μίσθωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τόκοι, οι οποίοι αποτέλεσαν το μεγαλύτερο συντελεστή των χρηματοοικονομικών εξόδων ανήλθαν κατά τη περίοδο του α' εξαμήνου 2025 σε € 2.469 χιλ. (α' εξάμηνο 2024: € 3.722 χιλ.).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων για την Εταιρεία, την 30.06.2025, ανήλθε σε € 1.335 χιλ. (α' εξάμηνο 2024: € 1.857 χιλ.), μειωμένος σε σχέση με προηγούμενες χρήσεις, λόγω των σταδιακών μειώσεων των επιτοκίων.

Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την περίοδο από 01.01.2025 έως 30.06.2025, ανήλθαν σε € 19.711 χιλ. (α' εξάμηνο 2024: € 21.881 χιλ.). Στα καθαρά κέρδη συμπεριλαμβάνονται τα συνολικά κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, καθώς και η αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες, συνολικής αξίας € 12.499 χιλ. (α' εξάμηνο 2024: € 16.195 χιλ.).

Βασικοί Δείκτες

Η αποδοτικότητα της Εταιρείας αξιολογείται μέσω των εξής δεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται:

	30/06/2025	31/12/2024
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (i) / (ii)	2,38x	3,08x
Κυκλοφορούν ενεργητικό (i)	62.457.328	80.176.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (ii)	26.263.152	26.005.032
Δείκτης Μόχλευσης (i) / (ii)	27,3%	28,2%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	206.943.140	210.230.147
Σύνολο ενεργητικού (ii)	758.675.658	746.230.395
Δείκτης LTV (i) / (ii)	29,1%	31,0%
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου) (i)	197.289.297	200.649.578
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	679.021.922	648.297.792



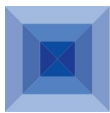
Net LTV (i) / (ii)	20,4%	19,5%
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου)	197.289.297	200.649.578
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-57.316.043	-72.788.823
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	-1.734.178	-1.716.978
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (i)	138.239.076	126.143.777
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	679.021.922	648.297.792
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) (i) / (ii)	4,22	4,11
Ίδια κεφάλαια (i)	533.195.169	519.098.806
Σύνολο μετοχών (ii)	126.431.958	126.431.958

* Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:

	30/06/2025	31/12/2024
Εύλογη αξία ακινήτων	638.716.290	607.649.312
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	30.318.561	31.062.973
Δάνειο προς κοινοπραξία (συμπ. δεδουλευμένων τόκων)	9.987.071	9.585.507
Σύνολο	679.021.922	648.297.792

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)	30/06/2025	30/06/2024
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	19.711	21.881
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	154	144
Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	744	(3.438)
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(13.244)	(12.757)
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(0)	(6)
Πλέον / (Μείον): Χρηματοοικονομικά έσοδα ¹	-	(1.245)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά (Κέρδη) / ζημιές από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	162	(1.628)
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων	(660)	(384)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	117	-
Πλέον: Καθαρή ζημιά παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	89	-
Πλέον / (Μείον): Μη ταμειακά και μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(93)	607
Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	6.980	3.175

¹ Από τη χρήση του 2024, η εταιρεία συμπεριλαμβάνει τα έσοδα από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων στον υπολογισμό των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) με βάση τις συνήθεις πρακτικές του τομέα όπου δραστηριοποιείται. Το ποσό αυτό για τη χρήση που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 ανήλθε σε 654 χιλ. ευρώ (30 Ιουνίου 2024: 861 χιλ. ευρώ).



Προσαρμοσμένο EBITDA	30/06/2025	30/06/2024
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	21.046	23.738
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(13.244)	(12.757)
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	154	144
Μείον: Χρηματοοικονομικά έσοδα	(1.056)	(2.979)
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.225	4.558
Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	744	(3.438)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(43)	134
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	117	-
Πλέον: Καθαρή ζημιά παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	89	-
EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	11.033	9.400

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δύο (2) ακινήτων, ως ακολούθως:

- στις 04.02.2025 η Εταιρία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 201,33 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 189 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων της συναλλαγής.
- στις 30.04.2025 η Εταιρία απέκτησε οικόπεδο επιφάνειας 241,67 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε € 224 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εξόδων της συναλλαγής.

Τα εν λόγω ακίνητα είναι όμορα σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία η Noval Property κατασκευάζει ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ σχεδιάζεται και η πιστοποίησή του κατά LEED στο επίπεδο Gold.

Οι εν λόγω αγορές, χρηματοδοτήθηκαν από Ίδια Κεφάλαια, της Noval Property και εντάσσονται στο πλαίσιο της διαμόρφωσης του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς.

Στο πλαίσιο ανάπτυξης συγκεκριμένων ακινήτων της Εταιρείας στην Αττική, έλαβαν χώρα τα ακόλουθα -μεταξύ άλλων- κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης:

- ακίνητο επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη (κατ' επέκταση υφιστάμενου κτηρίου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold.



- ακίνητο, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη πενταώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Μέχρι την 30.06.2025 η εταιρεία έχει εκμισθώσει το 41% περίπου της χρήσης του ακινήτου.
- ακίνητο επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανάπτυξης νέου εξώροφου συγκροτήματος γραφείων με 3 υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 62.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Platinum.
- κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: είναι σε εξέλιξη οι εργασίες στο πλαίσιο της Β' Φάσης ανακατασκευής του υφιστάμενου πενταώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold, Net Zero Carbon and Fitwel.

Παράλληλα, κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της πλάνου και την ενεργητική διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, όπως για παράδειγμα τις διαδικασίες για τη λήψη απαραίτητων αδειών μελλοντικών έργων και προπαρασκευαστικές μελέτες και εργασίες σε σχέση με την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας.

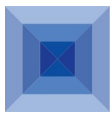
Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής περιόδου 2024

Η από 27.05.2025 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Noval Property ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού € 0,043 ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2024. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 5.436.574,19 έχει καταβληθεί με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 11^η Ιουνίου 2025.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του ομολογιακού δανείου (ομολογιακό δάνειο μετόχων) με την έκδοση από την THE GRID και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού € 17,55 εκατ. (ήτοι, € 8.775 χιλ. έκαστος μέτοχος). Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€ 17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή του υφιστάμενου υπολοίπου του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Τράπεζας Πειραιώς.

Στις 08.09.2023 η THE GRID υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, και με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως € 127 εκατ., με Α' σειρά προσημείωσή επί του υπό-κατασκευή ακινήτου ποσού € 152 εκατ.. Στις 26.02.2024, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του από 08.09.2023 ομολογιακού δανείου της THE GRID με την Τράπεζα Πειραιώς και τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού € 12,6 εκατ.. Εκ του συνολικού ποσού, € 2,6 εκατ. χρησιμοποιήθηκαν για την ολοσχερή αποπληρωμή (μέσω αναχρηματοδότησης) του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, ενώ το υπόλοιπο ποσό αναχρηματοδότησε δαπάνες του έργου της THE GRID, οι οποίες είχαν ήδη καλυφθεί με ίδια κεφάλαια από την εταιρεία. Η πρώτη αυτή εκταμίευση σηματοδοτεί την ενεργοποίηση του νέου χρηματοδοτικού σχήματος της επένδυσης, με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Το συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 30.06.2025 ανέρχεται στα € 55,92 εκατ..

**Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ή «ΜΟΔ», μεταξύ της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης (η «ΕΒΡΔ») και της Εταιρείας**

Δυνάμει της από 04.06.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ολοκληρώθηκε η μετατροπή μέρους των ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές της Εταιρείας ομολογιακού δανείου («ΜΟΔ»), το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023 ονομαστικού ποσού έως €10,5 εκατ., εκ του οποίου αντλήθηκαν €10,05 εκατ., με την έκδοση 1.576.769 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €2,50 («Εκ Μετατροπής Μετοχές»), σύμφωνα με τους όρους του και τιμή μετατροπής €2,78. Οι Εκ Μετατροπής Μετοχές αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την ΕΒΡΔ, ενώ δεν αποτέλεσαν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο από 22.05.2024 Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Στις 12.06.2024 αποπληρώθηκε το υπόλοιπο του αντληθέντος ποσού μετά την μετατροπή, ήτοι € 5,67 εκ..

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

Κατά την περίοδο 01.01.2025 – 30.06.2025, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της.

Ρευστότητα

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία ακολούθησε τον χρηματοδοτικό της σχεδιασμό απαρέγκλιτα.

Συγκεκριμένα, η Noval Property:

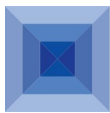
- προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα,

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών, κυρίως λόγω του πολέμου στην Ουκρανία και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και τις αυξήσεις των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες οι οποίες επηρεάζουν τις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς, εξετάστηκε η ομαλή λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας από άποψη ρευστότητας, η οποία αναμένεται απρόσκοπτη. Στο αποτέλεσμα αυτό συμβάλλουν επίσης, η ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Noval Property, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών της Εταιρείας, καθώς και η ενεργητική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

Έκδοση του τέταρτου Sustainability Report της Εταιρείας

Η Εταιρεία δημοσίευσε τον Ιούλιο του 2025 τον τέταρτο Απολογισμό Βιωσιμότητας, για το έτος 2024.

Ο Απολογισμός παρουσιάζει τις δράσεις και τις επιδόσεις της Noval Property στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs), βασιζόμενος στα πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI Standards 2021), στις Βέλτιστες Πρακτικές Βιωσιμότητας της European Public Real Estate Association (EPRA sBPR), καθώς και στον ESG Reporting Guide του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Σκοπός του Απολογισμού είναι η δημοσιοποίηση του αποτυπώματος και των επιδόσεων



της επιχειρηματικής λειτουργίας της Noval Property στους τρεις πυλώνες της Βιωσιμότητας: Περιβάλλον, Κοινωνία και Εταιρική Διακυβέρνηση (ESG), κατά την περίοδο αναφοράς, με συγκρίσεις ως προς τις αντίστοιχες επιδόσεις των προηγούμενων ετών. Παράλληλα, παρουσιάζονται οι μελλοντικοί στόχοι και δεσμεύσεις της Εταιρείας, αναδεικνύοντας την αφοσίωσή της στις στοχευμένες επενδύσεις και την ενσωμάτωση της βιώσιμης ανάπτυξης ως βασικού πυλώνα της στρατηγικής, της λήψης αποφάσεων και των λειτουργιών της..

Ο Απολογισμός είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: https://noval-property.com/wp-content/uploads/2025/08/Noval_SR_REPORT_2024_interactive.pdf

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομολόγο

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 13,37 εκατ. των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομολόγό της για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιβαλλοντικά βιώσιμα πιστοποιημένα και έξυπνα κτήρια, του αναπτυξιακού της προγράμματος, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2025», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης).

Μακροοικονομικές Εξελίξεις

Την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025, παρά το ασταθές διεθνές περιβάλλον μεταβλητότητας και γεωπολιτικής αβεβαιότητας, η ελληνική οικονομία διατήρησε σταθερή αναπτυξιακή πορεία..

Σύμφωνα με τα πιο πρόσφατα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας και του OECD, το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας αυξήθηκε κατά 2,2% κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025, σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024. Η άνοδος αυτή αποδίδεται στην κατανάλωση των νοικοκυριών και τις επενδύσεις παγίου κεφαλαίου. Η Τράπεζας της Ελλάδας προβλέπει ότι η ετήσια μεγέθυνση του πραγματικού ΑΕΠ θα διαμορφωθεί στο 2,3% για το 2025, ενώ αναμένει επιβράδυνση στο 2,0% το 2026, με οριακή επιτάχυνση στο 2,1% για το 2027.

Η ΕΚΤ συνέχισε τις μειώσεις των βασικών επιτοκίων κατά 25 μονάδες βάσης τον Ιούνιο του 2025, αποσκοπώντας στην ενίσχυση της ρευστότητας και τη μείωση του κόστους δανεισμού. Εντός του α' εξαμήνου του 2025, προηγήθηκαν αντίστοιχες μειώσεις κατά 25 μονάδες βάσης τον Μάρτιο και τον Απρίλιο, ενισχύοντας περαιτέρω τη χαλαρή νομισματική πολιτική της Τράπεζας. Υπενθυμίζεται πώς μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024, είχε προχωρήσει σε τέσσερις διαδοχικές μειώσεις των επιτοκίων των καταθέσεων αναφοράς κατά 100 μονάδες βάσης.

Οι πρόσφατοι δείκτες οικονομικού κλίματος και οι δημοσιονομικές προβλέψεις σκιαγραφούν τάσεις βελτίωσης. Βάσει των στοιχείων του Υπουργείου Οικονομικών και των εκτιμήσεων της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, αναμένεται περαιτέρω ενίσχυση του πρωτογενούς πλεονάσματος, ενώ προβλέπεται υποχώρηση του δημόσιου χρέους ως ποσοστό του ΑΕΠ – εξέλιξη που συμβάλλει στη διατήρηση της εμπιστοσύνης ως προς τη μακροπρόθεσμη δημοσιονομική σταθερότητα.

Συνολικά, το πρώτο εξάμηνο του 2025 αναδεικνύει τη δυνατότητα της ελληνικής οικονομίας να αντέχει στις διεθνείς προκλήσεις και να προσαρμόζεται στις ρευστές συνθήκες των παγκόσμιων αγορών, διατηρώντας σταθερά θετικό ρυθμό.

Η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις αναφορικά με τις επιπτώσεις των ανωτέρω και, στο



μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας, και σε σχέση με τα ανωτέρω αναφερόμενα έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ίσχυαν τα ακόλουθα:

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανακατασκευής του εν λόγω ακινήτου. Επιπλέον, την 31 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία εξασφάλισε συμφωνία εκμίσθωσης για το 34% της εκμισθώσιμης επιφάνειας του κτηρίου.
- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Στο ακίνητο επί της οδού Χειμάρρας 16B & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη (κατ' επέκταση υφιστάμενου κτηρίου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. και με προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο από τον Ιούλιο του 2025 και θα ιδιοχρησιμοποιείται κατά 16% της εκμισθώσιμης επιφάνειας του από την Εταιρεία, ενώ το υπόλοιπο έχει μισθωθεί σε εταιρίες της Viohalco S.A.. Παράλληλα, η Εταιρεία έχει υποβάλει αίτημα στις αρμόδιες αρχές για την ίδρυση υποκαταστήματος στην εν λόγω διεύθυνση, το οποίο έχει ήδη λάβει μερική έγκριση και τελεί εν αναμονή της ολοκλήρωσης της διαδικασίας.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομολόγο

Από την 01.07.2025 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 2,2 εκατ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών σε σχέση με Πράσινες Επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χρηματιστήριο Αθηνών και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων έως και την οριστική διάθεση αυτών. Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους Μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των εξαμηνιαίων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.



Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει κατά την 30.06.2025 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

- 1) Οδός Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι (Γραφεία Διοίκησης)
- 2) Λ. Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω (Γραφεία Ιδιοκτησίας στο Εμπορικό Κέντρο RIVER WEST)

Η Εταιρεία τον Ιούλιο του 2025, έλαβε επίσης αδειοδότηση και για το ακόλουθο υποκατάστημα:

- 3) Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 Β & Αμαρουσίου Χαλανδρίου (Γραφεία Διοίκησης)

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές μέχρι την 30.06.2025. Ωστόσο, σύμφωνα με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 27.05.2025, η Εταιρεία ενέκρινε πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών της, συμφώνως με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, και παρείχε εξουσιοδότηση στο Διοικητικό Συμβούλιο για την υλοποίησή του. Το πρόγραμμα αφορά αγορά ιδίων μετοχών μέχρι ποσοστού 0,3164% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου (ήτοι έως 400.000 μετοχές = $126.431.958 \times 0,3164\%$), εντός της προβλεπόμενης από τον νόμο 24μηνες προθεσμίας. Η κατώτατη τιμή ορίστηκε σε €1,00, ενώ η ανώτατη τιμή αγοράς σε €6,00 ανά μετοχή. Σκοπός του προγράμματος δύναται να είναι η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου, η διανομή στο προσωπικό ή οποιαδήποτε άλλη χρήση ορίζεται από τον Νόμο

Έρευνα και ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης, πέραν των απαραίτητων ερευνών και μελετών για την αξιοποίηση υφιστάμενων ακινήτων ή για την επένδυση σε νέα, στο πλαίσιο του αποκλειστικού αντικειμένου εργασιών της στον τομέα της ακίνητης περιουσίας.

Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων

Στις αρχές του 2025, η ελληνική αγορά ακινήτων προσέλκυσε επενδυτικό ενδιαφέρον και ζήτηση για όλες τις χρήσεις, ιδιαίτερα για κατοικίες και φιλοξενία.

Κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2024², η επενδυτική δραστηριότητα των εγχώριων ΑΕΕΑΠ επικεντρώθηκε στην απόκτηση και ανάπτυξη ξενοδοχειακών μονάδων και χώρων φιλοξενίας, ενώ σημαντικά κεφάλαια επενδύθηκαν στις επαγγελματικές αποθήκες και τα καταστήματα. Τα αναπτυξιακά έργα δίνουν έμφαση στη βιωσιμότητα και την ενεργειακή αποδοτικότητα, με στόχο τόσο την επίτευξη υψηλότερων αποδόσεων για τους επενδυτές, όσο και τη μείωση του λειτουργικού κόστους για τους τελικούς χρήστες. Τα ακίνητα με βιοκλιματικό σχεδιασμό και σύγχρονες υποδομές ανταποκρίνονται καλύτερα στις σύγχρονες ενεργειακές και υγειονομικές απαιτήσεις.

Στην αγορά κατοικιών κατά το α' τρίμηνο του 2025, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων για το σύνολο της χώρας συνεχίστηκε, με τον ετήσιο ρυθμό αύξησης να υποχωρεί ελαφρά σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο (4ο τρίμηνο του 2024). Οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων το α' τρίμηνο του 2025³ ήταν αυξημένες κατά 6,8% σε σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο του 2024 (10,9%)

² Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων (ΤτΕ) – Β' Εξάμηνο 2024, Απρίλιος 2025

³ Νομισματική Έκθεση της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ), Ιούνιος 2025



σημειώνοντας σημαντική επιβράδυνση σε ετήσια βάση. Η οικοδομική δραστηριότητα για κατοικίες το πρώτο δίμηνο του 2025 σημείωσε αρνητικούς ετήσιους ρυθμούς μεταβολής σε πανελλήνιο επίπεδο σε όρους δομήσιμου όγκου οικοδομών (-49,7%) και σε αριθμό αδειών (-50,8%). Αντίστοιχα για την Αττική οι μειώσεις ήταν σημαντικά μεγαλύτερες (-59,2% και -57,5%). Οι επενδύσεις σε κατοικίες το 4^ο τρίμηνο του 2025 μειώθηκαν οριακά, σε ετήσια βάση, κατά 0,3% και παραμένουν σε χαμηλό επίπεδο του ΑΕΠ (2,1%). Παρά τις προκλήσεις από τα υψηλά επιτόκια, τις πληθωριστικές πιέσεις και το υψηλό κατασκευαστικό κόστος (αύξηση 3,5% σε ετήσια βάση), που οδηγούν σε αύξηση της τάσης “Build to Rent”, η ζήτηση παραμένει ισχυρή, κυρίως λόγω του επενδυτικού ενδιαφέροντος από το εξωτερικό, του προγράμματος Golden Visa (τους πρώτους 4 μήνες του 2025 τα αιτήματα για Golden Visa ανήλθαν σε 3.506 έναντι 2.659 για το 2024) και την ενεργοποίηση του Προγράμματος «Σπίτι μου II» (συνέβαλε στην αύξηση της ζήτησης στεγαστικών δανείων το 4^ο τρίμηνο του 2025), με σημαντική ανάπτυξη να καταγράφεται στα Νότια Προάστια της Αθήνας, ειδικά στο πολυτελές τμήμα του κλάδου.

Το β^ο εξάμηνο του 2024 οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,3% σε σχέση με το προηγούμενο εξάμηνο, με την Αθήνα να καταγράφει αύξηση 6,3%. Οι αποδόσεις γραφείων κυμαίνονται μεταξύ 5,7% και 6,5%, με μισθώματα να φτάνουν έως και τα €35/τ.μ.⁴ Η ζήτηση ενισχύεται από κριτήρια ESG και την ανακαίνιση παλαιών ακινήτων σε σύγχρονες περιβαλλοντικές προδιαγραφές. Νεόδμητοι χώροι παρουσιάζουν σχεδόν μηδενική διαθεσιμότητα, ενώ στα Βόρεια Προάστια παρατηρείται αυξημένο απόθεμα (κενότητα 4,7% στη Λ. Κηφισίας και 5,2% στο κέντρο). Για το 2025, αναμένονται ισχυρές πιέσεις ζήτησης σε κεντρικές τοποθεσίες και το Μαρούσι.

Η αγορά καταστημάτων έχει σχεδόν επανέλθει μετά την πανδημία και την άνοδο του e-commerce με τις τιμές για καταστήματα υψηλών προδιαγραφών να συνεχίζουν να αυξάνονται. Τα μισθώματα ενισχύθηκαν επίσης με αποδόσεις 5%-5,5%. Η ζήτηση ενισχύεται κυρίως για εμπορικά πάρκα με ποιοτικό σχεδιασμό, ενώ ο τομέας των εμπορικών κέντρων παραμένει περιορισμένος σε μέγεθος και ανάπτυξη σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Η συνολική ωφέλιμη επιφάνεια φτάνει τα 650.000 τ.μ., με 70 τ.μ. εμπορικών χώρων ανά κάτοικο, έναντι 300 τ.μ. στην Ευρώπη. Οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 7%-8%.

Ο τομέας των logistics αποτελεί βασικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας, ενισχυόμενος από την ανάπτυξη του ηλεκτρονικού εμπορίου. Η εγχώρια αγορά συνεχίζει να προσφέρει υψηλότερες αποδόσεις συγκριτικά με τις ώριμες ευρωπαϊκές, αν και παρατηρείται τάση σύγκλισης. Η Αττική συγκεντρώνει 60%-70% της συνολικής επιφάνειας, με νεόδμητες πιστοποιημένες αποθήκες (LEED/BREEAM) να μισθώνονται σε €5,50-€6/τ.μ. και αποδόσεις κάτω του 7%. Η προμίσθωση κυριαρχεί λόγω περιορισμένης διαθεσιμότητας σύγχρονων χώρων. Παρά τη θετική προοπτική για το 2025, εμπόδια όπως η έλλειψη γης, το υψηλό κόστος και οι απαιτήσεις ESG εξακολουθούν να παραμένουν κρίσιμα ζητήματα.

Το 2025, η αγορά ξενοδοχείων της Αθήνας δείχνει σημάδια σταθεροποίησης μετά από χρόνια έντονης ανάπτυξης. Η πληρότητα κυμαίνεται στο 75-76%, με τη μέση τιμή δωματίου να φτάνει τα 176 ευρώ (και 208 ευρώ τον Ιούλιο). Η βραχυχρόνια μίσθωση συνεχίζει να αυξάνει το μερίδιό της, πιέζοντας τις πληρότητες των ξενοδοχείων. Παρά τις γεωπολιτικές και οικονομικές αβεβαιότητες, τα ξενοδοχεία της Αθήνας διατηρούν υψηλές επιδόσεις.

⁴ S1 2025 ATHENS MARKET INSIGHT REPORT-Danos



Οι προοπτικές για την ελληνική αγορά ακινήτων στο α' εξάμηνο του 2025 παραμένουν θετικές, αν και ελαφρώς πιο συγκρατημένες. Οι κύριες αβεβαιότητες αφορούν την συνεχώς αυξανόμενη γεωπολιτική αστάθεια, το υψηλό κατασκευαστικό κόστος, τις διεθνείς πολιτικοοικονομικές εξελίξεις, την έλλειψη εργατικού δυναμικού και τη χαμηλή αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών.

Η Εταιρεία συνεχίζει να αξιοποιεί στοχευμένα επενδυτικές ευκαιρίες με κύριο άξονα την ελληνική αγορά ακινήτων, εφαρμόζοντας στρατηγικές που υπερβαίνουν τη συμβατική ανάπτυξη και στοχεύουν στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας.

Μέσα σε ένα περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από αβεβαιότητα και ταχείες μεταβολές, η Εταιρεία επιδεικνύει ευελιξία, αναπροσαρμόζοντας εγκαίρως το επενδυτικό της πλάνο και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της. Βασικός πυλώνας της στρατηγικής της παραμένει η διαφοροποίηση – ως προς τον τύπο, τη γεωγραφική θέση, τη χρήση και την ποιότητα των ακινήτων – καθώς και η επιλογή ισχυρών και αξιόπιστων μισθωτών.

Οι επιλογές αυτές ενισχύουν την ανθεκτικότητα και την ικανότητα της Εταιρείας να ανταποκρίνεται με επιτυχία σε μελλοντικές προκλήσεις, διατηρώντας σταθερά τις βάσεις για βιώσιμη ανάπτυξη.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Η Εταιρεία είναι υπεύθυνη για την αναγνώριση, τη μέτρηση, την ανάλυση, την άμβλυνση, τον έλεγχο και την παρακολούθηση των κινδύνων που την αφορούν. Λειτουργεί εντός ενός πλαισίου διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων (Enterprise Risk Management – ERM), στο οποίο περιλαμβάνονται αρχές για την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, καθώς και κατευθύνσεις για τη βέλτιστη αντιμετώπιση αυτών των κινδύνων. Συνοπτικά, ακολουθούνται τα παρακάτω βήματα:

α) Αναγνώριση βασικών κινδύνων και μέτρηση / ανάλυση των δυνητικών επιπτώσεων και της πιθανότητας εμφάνισής τους, σε σχέση με τη λειτουργία της Εταιρείας.

β) Διαχείριση (δηλαδή άμβλυνση) αυτών των κινδύνων, συνεκτιμώντας τα υφιστάμενα μέσα ελέγχου. Η διαχείριση γίνεται με την επιλογή, την ιεράρχηση και την εφαρμογή κατάλληλων ενεργειών δράσης.

γ) Έλεγχος και παρακολούθηση του εσωτερικού και του εξωτερικού περιβάλλοντος για δυνητική μεταβολή των κινδύνων, διασφαλίζοντας τη συνεχή αποτελεσματική απόκριση σε ό,τι νέο εμφανίζεται, μέσω εφαρμογής ξεχωριστών διαδικασιών, συστημάτων και μηχανισμών.

Η ανασκόπηση των ανωτέρω πραγματοποιείται από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και επισκοπείται από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβάνει την αξιολόγηση των δυνητικών κινδύνων και υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των εσωτερικών συστημάτων ελέγχου και εξετάζει συγκεκριμένες πτυχές των διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων σε σταθερή βάση.

Βασικοί κίνδυνοι

Οι κίνδυνοι κατατάσσονται σε δύο βασικές κατηγορίες: **χρηματοοικονομικοί** και **επιχειρηματικοί**



κίνδυνοι. Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται τα διάφορα είδη κινδύνου αγοράς που επηρεάζουν τη δραστηριότητα της Εταιρείας (π.χ. κίνδυνοι συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων), καθώς και ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος αντισυμβαλλόμενου και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η κατηγορία των **επιχειρηματικών** κινδύνων ορίζεται ευρύτερα ως το σύνολο των κινδύνων που δεν αφορούν στον ισολογισμό και αναλύεται σε περαιτέρω υποκατηγορίες, ώστε να υπάρχει καλύτερη διάκριση μεταξύ τους και να βελτιωθεί η αντίδραση σε αυτούς:

- Οι **λειτουργικοί κίνδυνοι** περιλαμβάνουν όσους σχετίζονται με ανεπαρκείς ή αποτυχημένες διαδικασίες, πρόσωπα, συστήματα ή εξωτερικά γεγονότα. Οι λειτουργικοί κίνδυνοι περιλαμβάνουν όλους τους κινδύνους που συνδέονται με τις καθημερινές λειτουργίες (π.χ. υγεία & ασφάλεια, περιβάλλον), το νομικό κίνδυνο (αφού αναφέρεται σε διαδικασίες), αλλά όχι τον κίνδυνο φήμης και τον στρατηγικό κίνδυνο.
- Οι **κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης** περιλαμβάνουν πιθανές αρνητικές επιπτώσεις (οικονομικής φύσης – πρόστιμα, κυρώσεις και άλλου είδους – αποκλεισμός από τις αγορές κ.λπ.) από τη μη συμμόρφωση με υπάρχοντες κανονισμούς και πρότυπα. Περιλαμβάνονται οι δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και στην επαγγελματική φήμη της Εταιρείας¹, καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος².
- Οι **στρατηγικοί κίνδυνοι** περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον (π.χ. το μακροοικονομικό περιβάλλον, τις συνθήκες του κλάδου κ.λπ.), την αγορά και τον ανταγωνισμό, καθώς και τη λήψη μέσο-μακροπρόθεσμων αποφάσεων που ενδέχεται να επηρεάσουν τη συνέχιση επιχειρηματικών λειτουργιών και την κερδοφορία.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Η Εταιρεία, λόγω της δραστηριότητάς της, εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, κίνδυνο εύλογης αξίας από μεταβολές επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

A) Κίνδυνος αγοράς

(i) Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο επιτοκίου, κυρίως, λόγω του μακροπρόθεσμου δανεισμού κυμαινόμενου επιτοκίου και των πιστώσεων κυμαινόμενου επιτοκίου με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την έκθεση της Εταιρείας σε κίνδυνο ταμειακών ροών, λόγω μεταβολών της καμπύλης των επιτοκίων. Τυχόν σημαντικές διακυμάνσεις των επιτοκίων ενδέχεται να εκθέσουν την Εταιρεία σε υψηλότερο κόστος δανεισμού, χαμηλότερες αποδόσεις των

¹ Το σύνολο των αντιλήψεων που έχουν για την Εταιρεία τα διάφορα ενδιαφερόμενα μέρη με τα οποία έρχεται σε επικοινωνία, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά.

² Ο κίνδυνος που αφορά στην ορθή και πιστή οικονομική και χρηματοπιστωτική αποτύπωση της λειτουργίας της Εταιρείας, καθώς και η συμμόρφωση με όλους τους συναφείς κανονισμούς (ΔΛΠ, ΔΠΧΑ κ.λπ.).



επενδύσεων της ή ακόμα και μειωμένη αξία του ενεργητικού της. Η Εταιρεία δεν αναλαμβάνει κανενός είδους κερδοσκοπικές θέσεις σε επιτόκια, αλλά χρησιμοποιεί παράγωγα αποκλειστικά για την αντιστάθμιση κινδύνου μεταβολών επιτοκίων. Συγκεκριμένα, ως αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap), αναφορικά με την εξασφάλιση σταθερού επιτοκίου αναφοράς σε σχέση με μακροπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ποσού (κατά την ημερομηνία ενεργοποίησης) € 21,3 εκατ.

Από την άλλη πλευρά, η Εταιρεία προσπαθεί, στο μέτρο του εφικτού, να εξασφαλίζει πιστώσεις σταθερού επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της. Σε αυτό το πλαίσιο, στις 30.06.2025, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 70% είναι με σταθερό ή με αντιστάθμιση επιτοκιακών κινδύνων μέσω συμφωνίας ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swap).

Όλα τα δάνεια της Εταιρείας είναι σε ευρώ (€). Η εύλογη αξία των δανείων (υποχρέωση) της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία. Η εύλογη αξία των δανείων (υποχρέωση) της Εταιρείας με σταθερό επιτόκιο εκτιμάται χαμηλότερη από τη λογιστική τους αξία. Συγκεκριμένα το Πράσινο Ομόλογο της Εταιρείας, το οποίο έχει σταθερό επιτόκιο 2,65%, είναι εισηγμένο στο Χρηματιστήριο Αθηνών (ΧΑ) και διαπραγματεύεται στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του ΧΑ, η εύλογη αξία του, την 30.06.2025, εκτιμάται περίπου στο 96,6% της ονομαστικής τους αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Στο πλαίσιο του συναλλαγματικού κινδύνου περιλαμβάνονται α) ο χρηματοοικονομικός (λόγω συναλλαγών με το εξωτερικό), β) ο λογιστικός (από τη μετατροπή των νομισμάτων στις οικονομικές καταστάσεις) και γ) ο οικονομικός (μεταβολή του επιχειρηματικού περιβάλλοντος, λόγω της αλλαγής των συναλλαγματικών ισοτιμιών).

Η έκθεση της Εταιρείας στους ανωτέρω κινδύνους, είναι σχεδόν μηδενικός, καθώς οι προμηθευτές εξωτερικού που πληρώνονται σε ξένο νόμισμα αποτελούσαν το 0,85% του συνόλου των συναλλαγών κατά την κλειόμενη περίοδο.

Ταυτόχρονα, το σύνολο των μισθωτηρίων συμβολαίων της Εταιρείας ορίζει μισθώματα συνδεδεμένα με ευρώ (€), συνεπώς, αυτός ο κίνδυνος δεν έχει εφαρμογή στα έσοδα.

(iii) Κίνδυνος Τιμών

Ο εν λόγω κίνδυνος ή κίνδυνος μεταβολής στις τιμές της αγοράς, αφορά την πιθανότητα μείωσης της εμπορικής αξίας των ακινήτων ή/και των μισθωμάτων, η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται,
- β) από τις γενικότερες (δυσμενείς) συνθήκες του ελληνικού και διεθνούς μακροοικονομικού περιβάλλοντος,
- γ) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και
- δ) από γεγονότα που αφορούν τους υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί αυτό τον κίνδυνο μέσω της σύναψης μακροχρόνιων μισθωτηρίων, με



μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, στα οποία συνήθως προβλέπονται κατ' ελάχιστον αναπροσαρμογές του Δ.Τ.Κ. και, στις περισσότερες περιπτώσεις, επιπλέον ποσοστιαία αύξηση (ενδεικτικά, Δ.Τ.Κ. έως + 2%, κλπ.), ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού αυτός θεωρείται μηδενικός («0») και δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

Επίσης, στην πλειοψηφία των μισθώσεων όπου προβλέπεται κυμαινόμενο μίσθωμα αυτό είναι σε συνδυασμό με ελάχιστο εγγυημένο ετήσιο μίσθωμα, το οποίο καταβάλλεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις και το οποίο αναπροσαρμόζεται ετησίως βάσει του ΔΤΚ.

Επιπλέον, η Εταιρεία διέπεται από το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας των ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της 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 υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου της αξίας των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών και δ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου, κατά τον χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, να υπερβαίνει το 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της. Το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή/και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

(iv) Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται στην πλειοψηφία τους με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ., πλέον κάποιου πρόσθετου ποσοστού (ενδεικτικά, έως 2%). Επίσης, σχεδόν στο σύνολο των μισθωτικών συμβάσεων ορίζεται ότι σε περίπτωση αρνητικού Δ.Τ.Κ. αυτός θεωρείται μηδενικός («0»).

Β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος συνδέεται με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (ενδεικτικά, καταθέσεις σε τράπεζες και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις) και με τις εμπορικές απαιτήσεις (ανοιχτές πιστώσεις πελατών).

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με τις μεγάλες συστημικές ελληνικές τράπεζες και με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς του εξωτερικού οι οποίοι έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

Εμπορικές απαιτήσεις

Ο συγκεκριμένος κίνδυνος αναφέρεται στην πιθανότητα οι πελάτες (μισθωτές, κατά κύριο λόγο) της Εταιρείας να αθετήσουν τις υποχρεώσεις τους. Ο κίνδυνος αυτός μπορεί να επιδεινωθεί εάν σημαντικό ποσοστό των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από μικρό αριθμό μισθωτών, από συγκεκριμένο είδος ακινήτων, ή από συγκεκριμένη περιοχή.

Ο πιστωτικός κίνδυνος αμβλύνεται σε σημαντικό βαθμό με (α) την αποφυγή συγκέντρωσης των απαιτήσεων, (β) διεξοδικούς ελέγχους της πιστοληπτικής ικανότητας των πελατών, μέσω



οργανισμών αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας, (γ) όρους πληρωμής και πιστωτικά όρια προς κάθε πελάτη και (δ) το αίτημα για παροχή εξασφάλισης (π.χ. εγγυήσεις μισθωμάτων, μέσω τραπεζικών καταθέσεων ή εγγυητικών επιστολών).

Παράγοντες που μειώνουν την έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο είναι οι ακόλουθοι:

- χαρτοφυλάκιο το οποίο αποτελείται από όλες τις κατηγορίες ακινήτων (γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, αποθηκευτικούς χώρους, τουριστικά, οικιστικά, κλπ.) και δεν υπάρχει συγκέντρωση κινδύνου σε κάποια συγκεκριμένη κατηγορία,
- μισθωτές πολλοί στον αριθμό, εγνωσμένου κύρους οι οποίοι αξιολογούνται πριν την έναρξη συνεργασίας, αλλά και συστηματικά κατά τη διάρκεια αυτής, προκειμένου να εντοπιστούν ενδείξεις προβληματικής σχέσης,
- μεγαλύτερη συγκέντρωση σε μισθωτή αναφορικά με το κτήριο όπου στεγάζεται το IKEA (στη Λ. Κηφισού στο Αιγάλεω), η οποία ανέρχεται στο 15,8% των εσόδων της Εταιρείας για την κλειόμενη περίοδο, γεγονός το οποίο δεν αναμένεται να δημιουργήσει προβλήματα και, τέλος,
- παρακολούθηση των υπολοίπων όλων των πελατών, ανά δύο εβδομάδες, με στόχο την καταγραφή της κατάστασης και την έγκαιρη λήψη αποφάσεων για επόμενες ενέργειες, όπου διαπιστώνεται ότι θα μπορούσαν μελλοντικά να προκύψουν προβλήματα στα ποσοστά εισπραξιμότητας των εσόδων της Εταιρείας.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η Εταιρεία ομαδοποίησε τις απαιτήσεις από πελάτες και τα χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών με βάση το πιστωτικό τους προφίλ και την ενηλικίωση των υπολοίπων τους. Τα ποσοστά εφαρμόστηκαν στα ποσά των απαιτήσεων μετά την αφαίρεση των εγγυήσεων που έχουν δοθεί από τους πελάτες.

Γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνδέεται με την απουσία επαρκών κεφαλαίων για την έγκαιρη εκπλήρωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας. Τα δύο βασικά στοιχεία του είναι ο κίνδυνος βραχυπρόθεσμων ταμειακών ροών και ο κίνδυνος μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης. Ο τελευταίος περιλαμβάνει το ρίσκο να μην υπάρχουν δανειακά κεφάλαια, όταν τα χρειαστεί η επιχείρηση ή τα κεφάλαια αυτά να μην είναι διαθέσιμα για το απαιτούμενο διάστημα ή/και σε αποδεκτό για την Εταιρεία κόστος. Αυτό μπορεί να οφείλεται σε εποχικές διακυμάνσεις, διακοπές επιχειρηματικής λειτουργίας, απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες, αύξηση των λειτουργικών εξόδων, περιορισμένη αγορά κεφαλαίων ή άλλους λόγους που προκαλούν προβλήματα στη διαχείριση διαθεσίμων.

Η Εταιρεία παρακολουθεί συστηματικά τις ανάγκες ταμειακών ροών της και σχηματίζει σε μηνιαία βάση κυλιόμενη πρόβλεψη μέχρι τη λήξη του εκάστοτε τρέχοντος έτους, έτσι ώστε να εξασφαλίζει ότι διαθέτει αρκετά ταμειακά διαθέσιμα για να καλύψει το σύνολο των χρηματοοικονομικών αναγκών της, είτε αυτές είναι λειτουργικές, είτε κεφαλαιουχικές. Μέσω μηνιαίων αναφορών, οι δείκτες λειτουργικών ταμειακών ροών, ρευστότητας και μόχλευσης παρακολουθούνται στενά και η



διαθέσιμη χρηματοδότηση στις τοπικές και διεθνείς αγορές αξιολογείται σε συνεχή βάση.

Τέλος, η Εταιρεία μετριάξει τον κίνδυνο ρευστότητας με προσεκτική διαχείριση διαθεσίμων, που περιλαμβάνει τη βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης και τη διατήρηση αχρησιμοποίητων, αλλά διαθέσιμων πιστωτικών ορίων από τα συνεργαζόμενα πιστωτικά ιδρύματα. Κατ' αυτόν τον τρόπο, μπορεί να ανταποκριθεί με ευχέρεια στις μελλοντικές απαιτήσεις ή σε απρόβλεπτα γεγονότα. Συγκεκριμένα, κατά την 30.06.2025, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 12 εκατ., από ελληνική συστημική τράπεζα με λήξη 31.10.2025.

Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Λειτουργίες και τεχνολογία

(i) Κίνδυνος κακής ποιότητας μισθίου

Ένα ακίνητο ή μίσθιο με ελαττώματα ή που δεν ικανοποιεί τις ανάγκες του χρήστη του όπως θα έπρεπε, μπορεί να εκθέσει την Εταιρεία σε καταγγελίες και πρόωρες λύσεις μισθώσεων, έκτακτες επισκευές, απαιτήσεις λόγω αστικής ευθύνης, δικαστικές διαμάχες και απώλεια εσόδων, μεριδίων αγοράς και επιχειρηματικής φήμης.

Η έκθεση της Εταιρείας σε έναν τέτοιο κίνδυνο είναι σχεδόν μηδενική, καθώς όλες οι νέες αναπτύξεις στις οποίες προβαίνει εκτελούνται με υψηλά ποιοτικά και περιβαλλοντικά κριτήρια, μέσω μεγάλων και αξιόπιστων εργολάβων, με αυστηρές διαδικασίες και υπό τη συνεχή παρακολούθηση από την Εταιρεία. Παράλληλα, η Εταιρεία μεριμνά για τη σωστή συντήρηση όλων των υφιστάμενων ακινήτων της.

Τέλος, όλα τα ακίνητά της καλύπτονται – μεταξύ άλλων – από ασφαλιστήρια αστικής ευθύνης έναντι τρίτων για τέτοιου είδους απαιτήσεις, στο πλαίσιο υποχρέωσης συμμόρφωσης με ελάχιστο ασφαλιστικό περιεχόμενο που ισχύει σε σχέση με τα ακίνητα των ΑΕΕΑΠ.

(ii) Κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων

Ο κίνδυνος αυτός (IT risk) αφορά την πιθανότητα εμφάνισης συγκεκριμένης απειλής που ενεργοποιείται είτε τυχαία, είτε κατόπιν σκόπιμης εκμετάλλευσης ενός τρωτού σημείου των συστημάτων μηχανογράφησης και ο επακόλουθος αντίκτυπος ενός τέτοιου συμβάντος. Αυτοί οι κίνδυνοι μπορεί να οφείλονται σε διακοπές λειτουργίας των πληροφοριακών συστημάτων, λόγω αστοχίας του αντίστοιχου εξοπλισμού, φυσικών καταστροφών, ανθρώπινου σφάλματος ή και μη εξουσιοδοτημένη πρόσβαση, γνωστοποίηση, τροποποίηση, καταστροφή της πληροφορίας που υπάρχει σε αυτά κ.λπ..

Η ανάγκη για τον επαρκή εντοπισμό των ελλείψεων που ενδεχομένως εγκυμονούν κινδύνους, για την αξιολόγηση των υφιστάμενων μέσων ελέγχου και για τον προσδιορισμό των ενεργειών μείωσης του κινδύνου, είναι μία διαδικασία συνεχής που λαμβάνει υπόψη το διαρκώς μεταβαλλόμενο τοπίο απειλών, ελέγχου και κανονισμών. Ο συνεχής προσδιορισμός και η εφαρμογή κατάλληλων και ανάλογων ελεγκτικών μηχανισμών που περιορίζουν την έκθεση στις προαναφερόμενες απειλές έχουν ζωτική σημασία, τόσο για την ακεραιότητα των πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας, όσο και έναντι κάθε νομικής απαίτησης.



Η Εταιρεία εξακολουθεί να παρέχει τη δυνατότητα απομακρυσμένης εργασίας του προσωπικού. Για την ασφαλή απομακρυσμένη πρόσβαση του προσωπικού στα πληροφοριακά της συστήματα, λαμβάνει τα εξής μέτρα:

- α) διασφάλιση ασφαλούς απομακρυσμένης πρόσβασης του προσωπικού σε πόρους πληροφοριακών συστημάτων της Εταιρείας,
- β) σύνδεση σε υπολογιστικά συστήματα της Εταιρείας μόνο μέσω VPN,
- γ) χρήση ασφαλούς πρωτοκόλλου WPA2 με ισχυρό κωδικό, όταν το προσωπικό συνδέεται στο διαδίκτυο μέσω ασύρματου δικτύου.

(iii) Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης

Λόγω του νομοθετικού πλαισίου και των επιμέρους κανονισμών οι οποίοι διέπουν τη λειτουργία της Noval Property ως ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτικές και διαδικασίες, ώστε να διασφαλίζει τη διαρκή συμμόρφωσή της με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και την υπεύθυνη Εταιρική Διακυβέρνηση, με την υλοποίηση Πολιτικών για χρηστή, δίκαιη, σύννομη και ηθική διακυβέρνηση απέναντι στους εργαζομένους, τους συνεργάτες της και την κοινωνία, ώστε να προστατεύει τη φήμη της.

Πέραν των ανωτέρω, διάφορες πτυχές των δραστηριοτήτων της Εταιρείας προσδιορίζονται από νόμους και κανονισμούς συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, εργατικών νόμων, κανονισμών υγείας και ασφάλειας, περιβαλλοντικών νόμων, δομικών και επιχειρησιακών αδειών κ.λπ.. Η Noval Property διαρκώς μεριμνά ώστε να συμμορφώνεται με όλους τους νόμους και κανονισμούς, όσον αφορά στην υγεία και ασφάλεια του προσωπικού της, τα εργατικά και ανθρώπινα δικαιώματα, την προστασία του περιβάλλοντος, την καταπολέμηση της διαφθοράς καθώς και την αντιμετώπιση της δωροδοκίας και χρηματοοικονομικής απάτης.

Στρατηγικοί κίνδυνοι

(i) Κίνδυνος χώρας

Οι δυσμενείς πολιτικές συνθήκες μπορεί εύκολα να απειλήσουν τους πόρους και τις μελλοντικές ταμειακές ροές σε κάποια χώρα, όπου είτε η εκάστοτε εταιρεία έχει πραγματοποιήσει σημαντικές επενδύσεις, είτε στην οποία έχει συναλλακτικές δραστηριότητες στο πλαίσιο των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει περιορισμένη έκθεση στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς εκ του συνόλου των επενδυτικών της ακινήτων, μόνο ένα βρίσκεται εκτός Ελλάδας, και συγκεκριμένα στη Βουλγαρία.

Παρ' όλ' αυτά, οι εξελίξεις στο διεθνές και εγχώριο περιβάλλον παρακολουθούνται στενά και σε συνεχή βάση από την Εταιρεία, προκειμένου να λαμβάνονται υπόψη κατά τη διαμόρφωση της επιχειρηματικής / επενδυτικής στρατηγικής και των πολιτικών διαχείρισης κινδύνων.

(ii) Κίνδυνος κλάδου

Ο κίνδυνος αυτός αφορά κυρίως τη φάση του οικονομικού κύκλου στην οποία βρίσκεται ο εκάστοτε κλάδος, καθώς και την επίδραση που έχουν πάνω σε αυτόν οι ισχύουσες κάθε φορά οικονομικές



(μακροοικονομικές και μικροοικονομικές), πολιτικές και κοινωνικές συνθήκες.

Παράγοντας προστασίας έναντι του κινδύνου αυτού, θεωρείται το μέγεθος, η διαφοροποίηση και η διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

(iii) Κίνδυνος ανταγωνισμού

Λόγω των ιδιαιτεροτήτων του κλάδου των ακινήτων, οι ενέργειες ανταγωνιστών ή των νεοεισερχόμενων επιχειρήσεων στην αγορά ενδέχεται να επιφέρουν περιορισμένο μόνο πλήγμα στο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της Εταιρείας.

Η έκθεση στον κίνδυνο του ανταγωνισμού παρακολουθείται μέσω της ημερήσιας επισκόπησης των πληροφοριών της αγοράς, των νέων τάσεων στην κατασκευή και ανάπτυξη ακινήτων, καθώς και των αναγκών των μελλοντικών χρηστών αυτών.

Στις σχετικές ενέργειες άμβλυνσης του κινδύνου αυτού συγκαταλέγεται η ισχυρή δέσμευση της Noval Property για ποιότητα σε όλα τα στάδια της κατασκευής νέων ακινήτων, της διαχείρισης και αναβάθμισης των υφιστάμενων, αλλά και στην παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών προς τους μισθωτές της, στη βάση διεθνώς αναγνωρισμένων περιβαλλοντικών κριτηρίων και με γνώμονα τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας περιλαμβάνει όχι μόνο ακίνητα τρίτων, τα οποία μπορεί να διεκδικούνται στην αγορά από τον ανταγωνισμό, αλλά σημαντικό αριθμό ακινήτων του χαρτοφυλακίου της τα οποία προσφέρουν προοπτικές βέλτιστης αξιοποίησης ή περαιτέρω ανάπτυξης. Αυτό δίνει στην Εταιρεία τη δυνατότητα να διεκδικεί ακίνητα τρίτων σε τιμές που ταιριάζουν με το επενδυτικό προφίλ της και, ταυτόχρονα, να σχεδιάζει την ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων της στη βάση των πιο πρόσφατων ή μελλοντικών αναγκών και τάσεων της αγοράς.

(iv) Περιβαλλοντικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της δραστηριοποίησής της στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, έχει λειτουργικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και η επίπτωσή της στο περιβάλλον είναι μέσω των κατασκευαστικών έργων τα οποία πραγματοποιεί και της διαχείρισης των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι οι επιχειρηματικές της δραστηριότητες, μπορεί να έχουν τόσο άμεσες, όσο και έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Αναγνωρίζοντας τη σημασία την οποία έχει, για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη της Εταιρείας, η προστασία του περιβάλλοντος, εντείνει τις προσπάθειές της στην καταγραφή και βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης. Στο πλαίσιο αυτό, μεριμνά ώστε να πληρούνται περιβαλλοντικά κριτήρια, κατά την υλοποίηση των κατασκευαστικών έργων τα οποία αφορούν στα ακίνητα ιδιοκτησίας της, αλλά και κατά το στάδιο της λειτουργίας τους.

Η Εταιρεία έχει αναλάβει δέσμευση να βελτιώνει συνεχώς την ενεργειακή της απόδοση υλοποιώντας προγράμματα αποδοτικής χρήσης ενέργειας, καθώς και να επιθεωρεί τακτικά τις επιδόσεις της, στοχεύοντας στη συνεχή βελτίωσή της στον τομέα αυτό. Σε αυτό το πλαίσιο, έχει υιοθετήσει επενδυτική πολιτική για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, με σκοπό την κατασκευή, απόκτηση και εκμετάλλευση κτηρίων πιστοποιημένων βάσει των αυστηρότερων διεθνών περιβαλλοντικών πρότυπων, καθώς και την ενεργειακή αναβάθμιση των υφιστάμενων.



Συνδεδεμένα Μέρη

Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα μεταξύ των συνδεδεμένων μερών για τη κλειόμενη περίοδο εξετάζονται κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24.

Ενδεικτικές Συναλλαγές

Ενδεικτικά, συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών δύναται να αποτελούν τα ακόλουθα:

- (i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών
- (ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών
- (iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων
- (iv) Μισθώσεις
- (v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων
- (vi) Συμφωνίες χρηματοδότησης (περιλαμβανομένων δανείων και εισφορών κεφαλαίου σε είδος ή χρήμα)
- (vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων
- (viii) Διακανονισμός υποχρεώσεων μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή για λογαριασμό συνδεδεμένων μερών

Κανόνες Συναλλαγών

Με σκοπό την προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας και των Μετόχων της, για τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, συνάπτονται έγγραφες συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την εταιρική τους σχέση, αλλά λειτουργούν σε εμπορική βάση. Οι συναλλαγές της Εταιρείας πραγματοποιούνται επί τη βάσει αντικειμενικών οικονομικών και επιχειρηματικών κριτηρίων, όπως καθορίζει η ισχύουσα νομοθεσία, υπό συνθήκες διαφάνειας και αμεροληψίας (arm's length principle) υπαγόμενες στους κανόνες του υγιούς ανταγωνισμού και γνωστοποιούνται στους Μετόχους, τα αρμόδια όργανα της Εταιρείας και στις αρμόδιες αρχές, στις περιπτώσεις που το επιβάλλει η κείμενη νομοθεσία.

Παρακολούθηση

Η παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη είναι αρμοδιότητα της Οικονομικής Διεύθυνσης. Στο πλαίσιο των εργασιών της, η Διεύθυνση ακολουθεί τις εξής αρχές:

- (i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας.
- (ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:
 - (α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο
 - (β) Κατηγορία Συναλλαγής



Σκοπός της παρακολούθησης των Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών είναι η δυνατότητα παροχής πλήρους και αντικειμενικής πληροφόρησης από την Οικονομική Διεύθυνση προς τη Διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου, το Διοικητικό Συμβούλιο, τους Μετόχους καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη σχέση της Εταιρείας με καθένα από τα συνδεδεμένα μέρη.

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως εταιρείες στις οποίες συμμετέχει και ασκεί ουσιώδη επιρροή ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας. Τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη αφορούν τη συμμετοχή σε κοινοπραξία.

Αναλυτικά, οι συναλλαγές με τη μητρική εταιρία, οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι αμοιβές μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των διευθυντικών στελεχών στις 30.06.2025 παρουσιάζονται στη Σημείωση 22 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.



Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &

Διευθύνων Σύμβουλος

Μελέτιος Φικιώρης

ΑΔΤ ΑΚ 511386

Μιχαήλ Παναγής

ΑΔΤ ΑΗ 064586

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «NOBAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας NOBAL PROPERTY ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ της 30ης Ιουνίου 2025 και τις σχετικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμήνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος 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 ατομικής και οικονομικού συμφέροντος 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 ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

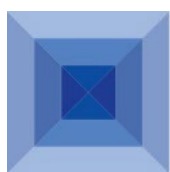
Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράιςγουτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λεωφ. Κηφισίας 65
151 24 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601



NOVAL PROPERTY

Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

για τη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2025



ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	30/06/2025	31/12/2024
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	647.615.725	616.702.637
Ενσώματα πάγια		1.089.037	799.202
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	9	2.701.631	2.772.816
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		132.043	145.440
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	30.318.561	31.062.973
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	10	9.585.507	9.585.507
Παράγωγα	11	996.398	1.094.089
Λοιπές απαιτήσεις	12	3.779.428	3.890.815
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		696.218.330	666.053.479
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	12	4.455.944	7.024.118
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	10	401.564	-
Παράγωγα	11	283.777	363.975
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	57.316.043	72.788.823
Κυκλοφορούν ενεργητικό		62.457.328	80.176.916
Σύνολο ενεργητικού		758.675.658	746.230.395
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	316.079.895	316.079.895
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	14	6.642.545	6.642.545
Αποθεματικά	14	896.779	1.074.667
Κέρδη εις νέον		209.575.950	195.301.699
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους		533.195.169	519.098.806
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	15	182.482.421	184.419.634
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15	13.664.119	13.870.985
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		90.244	77.630
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16	2.980.553	2.758.308
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		199.217.337	201.126.557
Δάνεια	15	10.340.723	11.505.926
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	14.121.791	12.340.050
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.344.761	1.725.454
Υποχρεώσεις μίσθωσης	15	455.877	433.602
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		26.263.152	26.005.032
Σύνολο υποχρεώσεων		225.480.489	227.131.589
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		758.675.658	746.230.395

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 - 30/06/2025	1/1 - 30/06/2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	17	17.661.472	15.893.238
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	13.243.837	12.757.181
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	18	(1.231.115)	(1.175.965)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	18	(2.445.517)	(2.214.246)
Δαπάνες προσωπικού		(1.787.020)	(2.148.596)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(1.169.945)	(1.140.316)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων		(116.939)	-
Κέρδη / (ζημιές) περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		(89.485)	-
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση παγίων		81	6.045
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(153.854)	(144.334)
Λοιπά έσοδα		48.498	45.482
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		23.960.013	21.878.489
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	1.056.053	2.979.276
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(3.225.460)	(4.557.666)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		(2.169.407)	(1.578.390)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες		(744.412)	3.437.914
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		21.046.194	23.738.013
Φόροι		(1.335.369)	(1.856.806)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		19.710.825	21.881.207
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	20	0,16	0,20
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη / (ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματική		38.283	446.004
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου - μεταφορά στο αποτέλεσμα		(216.171)	(348.565)
Σύνολο		(177.888)	97.439
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		(177.888)	97.439
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		19.532.937	21.978.646

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024		268.667.910	5.956.059	1.587.899	151.177.942	427.389.809
Καθαρές κέρδη χρήσης		-	-	-	21.881.207	21.881.207
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	97.439	-	97.439
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2024		268.667.910	5.956.059	1.685.338	173.059.149	449.368.456
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		43.470.062	4.868.647	-	-	48.338.709
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(4.543.656)	-	-	(4.543.656)
Μερίσματα		-	-	-	(3.158.134)	(3.158.134)
Μετατροπή ομολογιακού δανείου		3.941.923	441.494	-	-	4.383.417
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		47.411.985	766.485	-	(3.158.134)	45.020.336
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024		316.079.895	6.722.544	1.685.338	169.901.015	494.388.792
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025		316.079.895	6.642.545	1.074.667	195.301.699	519.098.806
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	19.710.825	19.710.825
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	(177.888)	-	(177.888)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2025		316.079.895	6.642.545	896.779	215.012.524	538.631.743
Συναλλαγές με τους μετόχους						
Μερίσματα	23	-	-	-	(5.436.574)	(5.436.574)
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		-	-	-	(5.436.574)	(5.436.574)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025		316.079.895	6.642.545	896.779	209.575.950	533.195.169

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.



ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 30/06/2025	1/1 - 30/06/2024
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		19.710.825	21.881.207
Φόρος		1.335.369	1.856.806
Αποσβέσεις		153.854	144.334
(Κέρδη)/ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(13.243.837)	(12.757.181)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	(1.056.053)	(2.979.276)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	3.225.460	4.557.666
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		(81)	148
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(6.193)
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	10	744.412	(3.437.914)
(Κέρδη) / Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης		373	-
Λοιπές προβλέψεις		12.614	-
(Κέρδη) / ζημιές παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		89.485	-
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων		116.939	-
		11.089.360	9.259.597
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		2.239.137	1.311.326
Αύξηση/ (Μείωση) προμηθευτών και λοιπων υποχρεώσεων		1.978.797	5.492.961
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		12.614	-
		4.230.548	6.804.287
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(3.715.656)	(4.319.633)
Καταβλημένοι φόροι		(1.716.061)	(1.658.129)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		9.888.191	10.086.122
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(99.310)	(23.732)
Αγορές/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(17.008.793)	(12.619.312)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		81	40
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		-	79.500
Τόκοι εισπραχθέντες	19	654.489	779.995
Δάνεια προς συνδεδεμένες	10	-	(8.775.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(16.453.533)	(20.558.509)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	14	-	48.338.709
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(4.543.656)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	15	(210.265)	(188.173)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	23	(5.436.574)	(3.158.134)
Αποπληρωμή δανεισμού	15	(3.260.599)	(8.688.416)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(8.907.438)	31.760.330
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(15.472.780)	21.287.943
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	13	72.788.823	74.578.151
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(15.472.780)	21.287.943
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	13	57.316.043	95.866.094

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 έως 65 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ****1. Γενικές πληροφορίες**

Η Noval Property (η «Εταιρεία») συστάθηκε ως ΑΕΕΑΠ κατά τον Ν. 2778/1999 (ο οποίος αντικαταστάθηκε με τον ν. 5193/2025) στις 15.10.2019. δυνάμει της υπ' αριθμ. 6889/19.9.2019 σύμβασης συγχώνευσης της «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και της «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ» με παράλληλες εισφορές σε είδος ακινήτων από συνδεδεμένες των συγχωνευόμενων εταιρειών εταιρείες και συγκεκριμένα τις: VIOHALCO SA, ΒΙΤΡΟΥΒΙΤ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΙΔΩΝ ΥΓΙΕΙΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ, ΕΡΛΙΚΟΝ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΥΡΜΑΤΩΝ Ανώνυμη Βιομηχανική Εταιρία, Metalco Bulgaria EAD, Μ.Ι.Ν.Κ.Ο. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, FITCO ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ ΜΕΤΑΛΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και ΕΡΓΟΣΤΗΛ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 29.10.2020, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως της Εταιρείας με την «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριο Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» («ΜΕΤΕΜ»). Μετά την ολοκλήρωση της συγχώνευσης η Εταιρεία κατέχει την πλήρη κυριότητα του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς ΙΚΕΑ. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία ανέλαβε το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της ΜΕΤΕΜ ποσού € 17.319 χιλ., το οποίο αφορά σε τρία μακροπρόθεσμα, χωρίς εξασφαλίσεις, ομολογιακά δάνεια με τρεις ελληνικές συστημικές τράπεζες.

Στις 30.12.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της Εταιρείας με τις 100% θυγατρικές της εταιρείες με τις επωνυμίες «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ».

Την 31.05.2024 ολοκληρώθηκαν επιτυχώς η Δημόσια Προσφορά και η διάθεση μέσω αυτής 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανήλθαν σε €48,34 εκατ. Μετά την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ανήλθαν σε 43,72 εκατ., και τα οποία θα διατεθούν σύμφωνα με την ενότητα 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του από 22.05.2024 Ενημερωτικού Δελτίου, εντός σαράντα οκτώ (48) μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της αύξησης, για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού προγράμματος της Εταιρείας.

Ακολούθως, έλαβε χώρα στις 04.06.2024, τόσο η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όσο και η μετατροπή μέρους ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές ομολογιακού δανείου, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023 και καλύφθηκε εξ ολοκλήρου από την EBRD, με την έκδοση 1.576.769 νέων κοινών, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, οι οποίες δεν αποτελέσαν αντικείμενο της Δημόσιας Προσφοράς.

Στις 04.06.2024, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας (ήτοι 126.431.958 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές) στη Ρυθμιζόμενη Αγορά Αξιών του Χ.Α. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 05.06.2024.

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας κατά την 30.06.2025 βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Τσικλητήρα 41 και Κων/νου Καραμανλή.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό



152321260000. Ο αναγνωριστικός κωδικός νομικής οντότητας LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800XKY8GHKN57D970.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Στην Εταιρεία συμμετέχει άμεσα κατά 61,83% και έμμεσα κατά 7,45% (ήτοι, συνολικά κατά 69,28%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο, η οποία είναι πρωτογενώς εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 16 Σεπτεμβρίου 2025, και έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Η παρούσα ενδιάμεση συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική πληροφόρηση («χρηματοοικονομική πληροφόρηση») της Εταιρείας για τη περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2025 έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά».

Η Χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει όλες τις σημειώσεις που απαιτούνται για τη σύνταξη ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και την παρουσίαση αυτής της Χρηματοοικονομικής πληροφόρησης είναι συνεπείς με αυτές που υιοθετήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 με εξαίρεση την υιοθέτηση της λογιστικής πολιτικής όπως παρατίθεται κατωτέρω.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική για την Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες» (Τροποποιήσεις) - Μη δυνατότητα ανταλλαγής νομίσματος (εφαρμόζεται στις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να εφαρμόζουν μια συνεπή προσέγγιση στην αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα μπορεί να ανταλλάσσεται με άλλο νόμισμα και, όταν δεν μπορεί, στον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που θα χρησιμοποιηθεί και των γνωστοποιήσεων που πρέπει να παρέχονται.

**Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους****ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)**

Το ΔΠΧΑ 18 εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2024. Καθορίζει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, και αντικαθιστά το ΔΛΠ 1. Ο στόχος του είναι να διευκολύνει τους επενδυτές να συγκρίνουν τις επιδόσεις και τις μελλοντικές προοπτικές των εταιρειών, τροποποιώντας τις απαιτήσεις για την παρουσίαση των πληροφοριών στις κύριες οικονομικές καταστάσεις, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το νέο πρότυπο:

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.
- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.
- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.
- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7, «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις εκδόθηκαν το Μάιο του 2024 και ορίζουν τα παρακάτω:

(α) διευκρινίζουν την ημερομηνία αναγνώρισης και παύσης αναγνώρισης ορισμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, με μια νέα εξαίρεση για ορισμένες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που διακανονίζονται μέσω ηλεκτρονικού συστήματος μεταφοράς μετρητών;

(β) διευκρινίζουν και παρέχουν περαιτέρω καθοδήγηση για την αξιολόγηση του κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο πληροί το κριτήριο για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (SPPI);

(γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για ορισμένα μέσα με συμβατικούς όρους που μπορούν να αλλάξουν τις ταμειακές ροές (όπως ορισμένα μέσα με χαρακτηριστικά που συνδέονται με τους στόχους επίτευξης ESG); και

(δ) επικαιροποιούν τις γνωστοποιήσεις για συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων (FVOCI).

Όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά τις τροποποιήσεις, δεν απαιτείται να επαναδιατυπώσει συγκριτικές πληροφορίες και επιτρέπεται να το κάνει μόνο εάν είναι δυνατόν χωρίς τη



χρήση της εκ των υστέρων αποκτηθείσας γνώσης.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Τόμος 11 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν διευκρινίσεις, απλουστεύσεις, διορθώσεις και αλλαγές που στοχεύουν στη βελτίωση της συνέπειας 5 Προτύπων ΔΠΧΑ και συγκεκριμένα στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών». Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7, «Συμβάσεις που αναφέρονται σε ηλεκτρική παραγωγή που σχετίζεται με φυσικά φαινόμενα» (Contracts Referencing Nature-dependent electricity) (ισχύουν για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026)

Αυτές οι τροποποιήσεις ισχύουν μόνο για συμβάσεις που εκθέτουν μια οικονομική οντότητα σε μεταβλητότητα της υποκείμενης ποσότητας ηλεκτρικής ενέργειας επειδή η πηγή της παραγωγής της εξαρτάται από ανεξέλεγκτες φυσικές συνθήκες (όπως ο καιρός) και συγκεκριμένα μόνο για την ηλεκτρική ενέργεια καθαυτή (όχι για πιστοποιητικά ηλεκτρικής ενέργειας). Οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής περιλαμβάνουν τόσο συμβάσεις αγοράς ή πώλησης, είτε αφορούν φυσική παράδοση ηλεκτρικής ενέργειας είτε όχι (physical or virtual), που εξαρτάται από φυσικούς παράγοντες, όσο και χρηματοοικονομικά μέσα που η αξία τους εξαρτάται από τις τιμές της ηλεκτρικής ενέργειας. Οι τροποποιήσεις:

- παρέχουν απαντήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδίας χρήσης» του ΔΠΧΑ 9 για Συμβάσεις Πώλησης Ηλεκτρικής Ενέργειας με φυσική παράδοση (physical PPAs).
- επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμισης εάν αυτές οι συμβάσεις χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης.
- προσθέτουν νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων στο ΔΠΧΑ 7 που βοηθούν τους επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβάσεων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

Ορισμένες από τις τροποποιήσεις υπόκεινται σε μελλοντική εφαρμογή και άλλες σε αναδρομική εφαρμογή.

2.3 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρεία διαθέτει τα απαιτούμενα κεφάλαια για την υλοποίηση μέρους του επενδυτικού της πλάνου, μέσω της έκδοσης του πρώτου Πράσινου Ομολόγου της, η οποία έλαβε χώρα τον Δεκέμβριο του 2021, των διαθέσιμων πιστωτικών ορίων ποσού € 12 εκατ. αλλά και της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μέσω δημόσιας προσφοράς το 2024, σε συνδυασμό με τις ροές εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα οι οποίες ανήλθαν σε € 17.661 χιλ. κατά την κλειόμενη περίοδο. Παράγοντες όπως η γεωπολιτική αβεβαιότητα, οι πιέσεις στο κόστος κατασκευής και το ενεργειακό κόστος εξακολουθούν να υφίστανται ωστόσο η λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας αναμένεται απρόσκοπτη. Το αποτέλεσμα αυτό ενισχύουν η ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών, καθώς και η ενεργή διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Παρά το ασταθές διεθνές περιβάλλον μεταβλητότητας και γεωπολιτικής αβεβαιότητας, οι μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα είναι θετικές και η χώρα παρέμεινε σε τροχιά μεγέθυνσης, επιτυγχάνοντας υψηλές αποδόσεις σε σχέση με τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, ο ρυθμός ετήσιας



οικονομικής μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας παραμένει θετικός, ενώ η Ευρωπαϊκή Επιτροπή (ΕΕΠ) αναμένει ρυθμό μεγέθυνσης του πραγματικού ΑΕΠ στην Ελλάδα στο 2,3% το 2025.

Το κόστος χρηματοδότησης ακολουθεί πτωτική πορεία, καθώς η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα ξεκίνησε νέο κύκλο μείωσης των επιτοκίων μέσα στο 2025. Η μείωση των επιτοκίων επηρέασε θετικά και τον συντελεστή φορολόγησης με βάση τον οποίο φορολογείται η Εταιρεία.

Οι αυξημένες γεωπολιτικές εντάσεις και οι περιορισμοί στο διεθνές εμπόριο σε συνέχεια της ανακοίνωσης των δασμολογικών μέτρων από την Κυβέρνηση των ΗΠΑ στις 2 Απριλίου 2025, ενδέχεται να επιφέρουν πληθωριστικές πιέσεις και να επηρεάσουν τη σταθερότητα και την παγκόσμια οικονομία. Τέλος, η κλιματική αλλαγή ενδέχεται να έχει επιπτώσεις το ΑΕΠ, την απασχόληση, το δημοσιονομικό ισοζύγιο και τη βιώσιμη ανάπτυξη μακροπρόθεσμα.

Η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις αναφορικά με τις επιπτώσεις των ανωτέρω και, στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, μεριμνά ώστε να λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει, επίσης, τους κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με περιβαλλοντικά θέματα, όπως οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή, όπως ακραία καιρικά φαινόμενα, τις αλλαγές στα πρότυπα δόμησης σχετικά με βιώσιμα κτήρια, την επιβάρυνση υδάτινων πόρων από πιθανές διαρροές, η μη ορθή διαχείριση αποβλήτων, κ.ά.. Οι κίνδυνοι αυτοί ενδέχεται να επηρεάσουν τη φήμη της Εταιρείας, ή και να επιφέρουν διοικητικές και νομικές κυρώσεις. Για την αντιμετώπιση και διαχείριση των περιβαλλοντικών κινδύνων που απορρέουν από τις δραστηριότητές της, η Εταιρεία έχει αναπτύξει και εφαρμόζει Περιβαλλοντική Πολιτική και Πολιτική για την Ενέργεια και την Κλιματική Αλλαγή.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία, λόγω της δραστηριότητάς της, εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, κίνδυνο εύλογης αξίας από μεταβολές επιτοκίων και κίνδυνο ταμειακών ροών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Η διαχείριση των κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση δεν περιλαμβάνει όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζεται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

4. Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας, όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου, είναι να διασφαλίσει την ικανότητά της να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή, ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου, με σκοπό να παράγει κέρδη για τους Μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη.

Σύμφωνα με κοινή πρακτική του κλάδου, η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό (συμπεριλαμβανομένων



των υποχρεώσεων μίσθωσης) με το σύνολο του ενεργητικού.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα επιτρέπει στις ελληνικές ΑΕΕΑΠ τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους. Στόχος της Διοίκησης είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της Εταιρείας, μέσω της κατάλληλης διαχείρισης των πιστώσεών της.

Η Εταιρεία υπολογίζει τους ακόλουθους δείκτες μόχλευσης κατά την 30.06.2025 και 31.12.2024:

	30/06/2025	31/12/2024
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (i) / (ii)	2,38x	3,08x
Κυκλοφορούν ενεργητικό (i)	62.457.328	80.176.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (ii)	26.263.152	26.005.032
Δείκτης Μόχλευσης (i) / (ii)	27,3%	28,2%
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	206.943.140	210.230.147
Σύνολο ενεργητικού (ii)	758.675.658	746.230.397
Δείκτης LTV (i) / (ii)	29,1%	31,0%
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου) (i)	197.289.297	200.649.578
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	679.021.922	648.297.791
Net LTV (i) / (ii)	20,4%	19,5%
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου)	197.289.297	200.649.578
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-57.316.043	-72.788.823
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	-1.734.178	-1.716.978
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (i)	138.239.076	126.143.777
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	679.021.922	648.297.791
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) (i) / (ii)	4,22	4,11
Ίδια κεφάλαια (i)	533.195.172	519.098.807
Σύνολο μετοχών (ii)	126.431.958	126.431.958

*Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:

Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:		
Εύλογη αξία ακινήτων	638.716.290	607.649.312
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	30.318.561	31.062.973
Δάνειο προς κοινοπραξία (συμπ. Δεδουλευμένων τόκων)	9.987.071	9.585.507
	679.021.922	648.297.792



5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μίας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»)
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα, είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»)
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»)

Την 30.06.2025, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 30.06.2025, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.280 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό (σημ. 11) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 30 Ιουνίου 2025, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης περιόδου, δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2, ούτε και μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3, σε σχέση με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.

6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Τα πραγματικά ποσά πιθανόν να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

Οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη της Ενδιάμεσης Συνοπτικής και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στις 30.06.2025, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη σημ. 8 κατωτέρω.



7. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η πληροφόρηση κατά τομέα βασίζεται στη δομή της πληροφόρησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Εταιρεία έχει αναγνωρίσει πέντε (5) λειτουργικούς τομείς:

- Γραφεία
- Καταστήματα (εμπορικοί χώροι)
- Βιομηχανικά ακίνητα (Αποθηκευτικοί χώροι / Logistics)
- Τουριστικά
- Λοιπά. Στον τομέα αυτό παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των οικοπέδων, των οικιστικών ακινήτων, των ακινήτων μικτής χρήσης, των χώρων στάθμευσης και των ακινήτων υπό ανάπτυξη και υπό κατασκευή.

Εντός της περιόδου που έληξε την 30.06.2025 έγινε μεταφορά από την κατηγορία «Λοιπά» στην κατηγορία «Γραφεία» του επενδυτικού ακινήτου στη Χειμάρρας 16 Β καθώς ολοκληρώθηκε η κατασκευή του. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο από τον Ιουλίου 2025.

Λειτουργικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2025	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5.009.555	9.047.847	1.425.492	1.621.119	557.459	17.661.472
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	5.009.555	9.047.847	1.425.492	1.621.119	557.459	17.661.472
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(202.301)	(525.179)	(131.658)	(57.969)	(314.008)	(1.231.115)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(772.494)	(688.057)	(331.076)	(133.389)	(493.249)	(2.418.265)
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αEBITDA ακινήτων)	4.034.760	7.834.611	962.758	1.429.761	(249.798)	14.012.092

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	4.626.116	8.202.441	1.112.662	1.315.106	636.913	15.893.238
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	4.626.116	8.202.441	1.112.662	1.315.106	636.913	15.893.238
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(244.725)	(511.381)	(138.319)	(56.933)	(224.607)	(1.175.965)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(613.253)	(598.549)	(320.398)	(133.670)	(522.933)	(2.188.803)
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.193					6.193
Λοιπά έσοδα						-
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αEBITDA ακινήτων)	3.774.331	7.092.511	653.945	1.124.503	(110.627)	12.534.663



Κατά την 30.06.2025, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 2.783 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 15,8% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 30.06.2024, ήταν 17,4%.

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2025	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2025						
Επενδύσεις σε ακίνητα	209.300.171	217.042.935	44.339.492	48.383.682	128.549.445	647.615.725
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	209.300.171	217.042.935	44.339.492	48.383.682	128.549.445	647.615.725
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						111.059.933
Σύνολο ενεργητικού						758.675.658
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8.960.772	419.448	45.697	-	8.243.334	17.669.251
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						225.480.489

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2024						
Επενδύσεις σε ακίνητα	154.482.930	204.283.625	41.432.891	44.955.383	137.460.597	582.615.426
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	154.482.930	204.283.625	41.432.891	44.955.383	137.460.597	582.615.426
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						145.600.988
Σύνολο ενεργητικού						728.216.414
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	840.788	541.063	193.875	209.591	10.833.994	12.619.312
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						233.827.622

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2025	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	17.496.228	165.244	17.661.472
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων			-
Σύνολο πωλήσεων	17.496.228	165.244	17.661.472
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.070.260)	(160.855)	(1.231.115)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.350.781)	(67.484)	(2.418.265)
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αEBITDA ακινήτων)	14.075.187	(63.095)	14.012.092



Γεωγραφικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15.643.862	249.376	15.893.238
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων			-
Σύνολο πωλήσεων	15.643.862	249.376	15.893.238
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.053.293)	(122.672)	(1.175.965)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.168.088)	(20.715)	(2.188.803)
Κέρδη/ (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.193		6.193
Λοιπά έσοδα			-
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (αEBITDA ακινήτων)	12.428.674	105.989	12.534.663

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2025	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 30 Ιουνίου 2025			
Επενδύσεις σε ακίνητα	640.401.495	7.214.229	647.615.724
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	640.401.495	7.214.229	647.615.724
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			111.059.933
Σύνολο ενεργητικού			758.675.657
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	17.665.106	4.145	17.669.251
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			225.480.489

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2024	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 30 Ιουνίου 2024			
Επενδύσεις σε ακίνητα	575.784.772	6.830.654	582.615.426
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	575.784.772	6.830.654	582.615.426
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			145.600.988
Σύνολο ενεργητικού			728.216.414
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	12.619.312	-	12.619.312
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			233.827.622



Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί το προσαρμοσμένο EBITDA (a-EBITDA) των ακινήτων ως μέτρο εκτίμησης της απόδοσης των λειτουργικών τομέων. Οι Δαπάνες προσωπικού και μέρος των Φόρων - Τελών ακίνητης περιουσίας, των λοιπών λειτουργικών εξόδων και λοιπών εσόδων παρακολουθούνται σε επίπεδο κεντρικής λειτουργίας της Εταιρείας. Η συμφωνία μεταξύ αποτελεσμάτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων) και Κερδών / (Ζημιών) προ φόρων έχει ως εξής:

	30/06/2025	30/06/2024
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	14.012.092	12.534.663
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(2.935.638)	(3.269.021)
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(43.386)	133.900
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	11.033.068	9.399.542
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.243.837	12.757.181
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	(116.939)	-
Κέρδη / (ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	(89.485)	
Αποσβέσεις	(153.854)	(144.334)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.056.053	2.979.276
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.225.460)	(4.557.666)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(744.412)	3.437.914
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	43.386	(133.900)
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	21.046.194	23.738.013

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	30/06/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	616.702.637	557.312.240
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	411.850	610.255
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	16.596.943	33.203.301
Κεφαλαιοποίηση τόκων	660.458	946.869
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.243.837	24.496.831
Πωλήσεις	-	(73.307)
Αναπροσαρμογές	-	206.448
Υπόλοιπο λήξης	647.615.725	616.702.637

Κατά την 30.06.2025, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε 60 ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), καθώς και οικοπέδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δυο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το μεγαλύτερο μέρος του τελευταίου αυτού ακινήτου, ιδιοχρησιμοποιείται. Ένα εκ των 60 ακινήτων βρίσκεται



στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Οι βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν, κατά κύριο λόγο, εργασίες σε έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ήτοι, μεταξύ άλλων, την κατασκευή του νέου κτηρίου γραφείων στην οδό Χειμάρρας στο Μαρούσι, την ανακατασκευή και μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε μεικτή χρήση κατοικιών και γραφείων στην οδό Αρδηττού στο Μετς και την ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι.

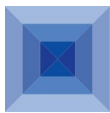
Στις 4.2.2025 η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 201,33 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 188 χιλ. ευρώ και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία κατασκευάζεται ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ προβλέπεται και η πιστοποίησή του κατά LEED στο επίπεδο Gold.

Στις 30.4.2025 η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο επιφάνειας 241,67 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 221 χιλ. ευρώ και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία κατασκευάζεται ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, ενώ προβλέπεται και η πιστοποίησή του κατά LEED στο επίπεδο Gold.

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά γεωγραφική περιοχή και επιχειρηματικό τομέα για την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024:


30/06/2025

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	202.085.942	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,6% - 8,65%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	7.214.229	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF+Direct) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	217.042.935	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	9,5% - 11,5%	7,5% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	48.383.682	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	7,7% - 9,75%	6% - 8,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	44.339.492	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	8,7% - 12,5%	6,8% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	128.549.445	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%	5,7% - 10,7%	4,5% - 9,25%
		647.615.725			



31/12/2024

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	154.508.681	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	7,85% - 8,65%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.929.276	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,50%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	209.181.110	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	9,75% - 11,5%	7% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	48.017.029	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10,61%	6% - 8,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	43.057.788	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%	8,7% - 12,5%	6,8% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	155.008.753	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Direct Cap) 50%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%, Υπολειμματική 100%, Υπολειμματική με DCF 100%, Υπολειμματική με DCF 80%- Υπολειμματική με Συγκριτική 20%,	7,46% - 10,7%	4,5% - 9,25%

616.702.637

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές την 30^η Ιουνίου και 31^η 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.

Στην κατηγορία καταστήματα συμπεριλαμβάνεται η αξία της υποχρέωσης του ακινήτου Μουζάκη ποσού € 12.021 χιλ. (31.12.2024: € 12.104 χιλ.).

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024:



30/06/2025							
Χώρα	Ελλάδα					Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	154.508.681	209.181.109	48.017.029	43.057.789	155.008.753	6.929.276	616.702.637
Μεταφορές	35.277.045				(35.277.045)		-
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων					411.850		411.850
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8.572.423	419.448	-	45.697	7.555.229	4.145	16.596.943
Κεφαλαιοποίηση τόκων	384.203				276.255		660.458
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.343.589	7.442.378	366.653	1.236.007	574.403	280.808	13.243.837
Πωλήσεις							-
Αναπροσαρμογές		-					-
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	202.085.942	217.042.935	48.383.682	44.339.492	128.549.445	7.214.229	647.615.725

31/12/2024							
Χώρα	Ελλάδα					Βουλγαρία	
Τομέας	Γραφεία	Καταστήματα	Τουριστικά	Βιομηχανικά	Λοιπά	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	143.676.362	197.396.632	42.798.229	39.945.099	126.795.667	6.700.251	557.312.240
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων					610.255		610.255
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	2.851.830	1.931.014	330.311	1.424.843	26.642.583	22.720	33.203.301
Κεφαλαιοποίηση τόκων		8.706		26.047	912.116		946.869
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8.053.796	9.638.309	4.888.489	1.661.800	48.132	206.305	24.496.831
Πωλήσεις	(73.307)	-	-	-	-	-	(73.307)
Αναπροσαρμογές		206.448					206.448
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	154.508.681	209.181.109	48.017.029	43.057.789	155.008.753	6.929.276	616.702.637

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 25,88 εκατ. χαμηλότερη (-4,08%) ή € 28,39 εκατ. υψηλότερη (+4,47%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 23,2 εκατ. χαμηλότερη (-4,07%) ή € 25,6 εκατ. υψηλότερη (+4,49%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2025, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην



ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 15,24 εκατ. χαμηλότερη (-2,40%) ή € 17,05 εκατ. υψηλότερη (+2,68%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2024, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 13,9 εκατ. χαμηλότερη (-2,44%) ή € 17 εκατ. υψηλότερη (+2,97%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2025, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market Rent) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 24,09 εκατ. υψηλότερη (+3,79%) ή € 24,77 εκατ. χαμηλότερη (-3,9%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2024, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market rent) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 19,2 εκατ. υψηλότερη (3,36%) ή € 19,2 εκατ. χαμηλότερη (-3,36%), αντίστοιχα.

Κατά την 30 Ιουνίου 2025, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 11,6 εκατ. (31.12.2024: € 16,1 εκατ.). Η εν λόγω υποχρέωση είναι αποτέλεσμα των έργων σε εξέλιξη που έχει η Εταιρεία, είτε αυτά είναι σε στάδιο κατασκευής (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας), είτε βρίσκονται σε στάδιο σχεδιασμού, και αφορά κυρίως εργολάβους, και σε μικρότερο βαθμό μελετητές.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 30.06.2025 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (31.12.2024: € 127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 69,5 εκατ. (31.12.2024: € 71,1 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει. Για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και η συγκριτική μέθοδος.

9. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2025	31/12/2024
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων		
Ακίνητα	2.285.820	2.361.306
Μεταφορικά μέσα	415.811	411.510
Σύνολο	2.701.631	2.772.816

(ii) Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2025	31/12/2024
Κτίρια	(39.452)	(48.659)
Μεταφορικά μέσα	65.249	256.561
Σύνολο	25.796	207.902



(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2025	31/12/2024
Κτίρια	(36.034)	(72.519)
Μεταφορικά μέσα	(60.947)	(113.290)
Σύνολο	(96.981)	(185.809)

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων της Εταιρείας που παρουσιάζονται στη σημείωση δεν περιλαμβάνουν ακίνητα τα οποία πληρούν τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου.

10. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Την 28^η Ιανουαρίου 2021, η Εταιρεία απέκτησε το 50% του μετοχικού κεφαλαίου (με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου) της νεοσύστατης εταιρείας «THE GRID A.E.» (THE GRID), με κόστος € 225 χιλ. Στις 30.06.2025, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου). Το κόστος της συμμετοχής της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη και τα σχετικά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ανέρχεται σε € 11.675 χιλ.

Στις 8 Δεκεμβρίου 2021, η THE GRID απέκτησε, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου–Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ., επί του οποίου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. Οι κατασκευαστικές εργασίες της επένδυσης βρίσκονται σε εξέλιξη, σε συνέχεια και της από 28.12.2023 σύμβασης για την «ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΜΕ ΤΡΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΧΕΙΜΑΡΑΣ 10-12 Λ. ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ – ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΚΑΙ ΓΡΑΒΙΑΣ» με την Ανάδοχο εταιρεία, ΤΕΡΝΑ ΑΕ.

Η εν λόγω συμμετοχή λογιστικοποιείται από την Εταιρεία με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, αναγνωρίζοντας την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντας την με το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την αρχική κτήση.

Η αξία της ενοποιούμενης με καθαρή θέση κοινοπραξίας έχει μεταβληθεί ως εξής:

	30/06/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	31.062.973	22.502.443
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	(744.412)	8.560.530
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου	30.318.561	31.062.973

Οι ζημιές περιόδου οφείλονται κυρίως στην μεταβολή της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID, η οποία έχει επηρεάσει και την Καθαρή Θέση της THE GRID, στη βάση της οποίας υπολογίζεται η συμμετοχή της Εταιρείας στην εν λόγω κοινοπραξία.

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής, ήτοι της MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της επενδυτικής οντότητας BROOK LANE CAPITAL) και της NOVAL PROPERTY, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω



του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID εισέφεραν (σε αναλογία 50% - 50%) στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής συνολικό ποσό €17.550 χιλ.

Στο πλαίσιο αυτό, στις 18.01.2024, κατόπιν σχετικού αιτήματος από την THE GRID, έλαβε χώρα η πρώτη εκταμίευση του εν λόγω ομολογιακού δανείου με την έκδοση από την εταιρεία και κάλυψη από τους μετόχους αυτής συνολικού ποσού € 17,55 εκατ. (ήτοι, € 8.775 χιλ. έκαστος μέτοχος). Το μεγαλύτερο μέρος του ποσού της πρώτης εκταμίευσης (€ 17,4 εκατ.) χρησιμοποιήθηκε, στις 22.01.2024, για τη μερική αποπληρωμή υφιστάμενου υπολοίπου του από 16.11.2021 ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Τράπεζας Πειραιώς.

Οι συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας από δάνεια σε συνδεδεμένες αναλύεται ως εξής:

	30/06/2025	31/12/2024
Δάνεια προς συνδεδεμένες	9.585.507	9.585.507
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων προς συνδεδεμένες	401.564	-
Σύνολο	9.987.071	9.585.507

Στις 08.09.2023 η THE GRID υπέγραψε νέο ομολογιακό δάνειο με την Τράπεζα Πειραιώς, και με τη συμμετοχή του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ποσού έως € 127 εκατ., με Α' σειρά προσημείωση επί του υπό-κατασκευή ακινήτου. Το συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 30.06.2025 ανέρχεται στα € 55,92 εκατ.

11. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	30/06/2025	31/12/2024
Παράγωγα αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	996.398	1.094.089
Κυκλοφορούν ενεργητικό	283.777	363.975
Σύνολο	1.280.175	1.458.064

Μετά από αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης με τη μέθοδο του υποθετικού παραγώγου, η Εταιρεία κατέληξε ότι υπάρχει υψηλή οικονομική συσχέτιση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης (συμφωνία ανταλλαγής επιτοκίων) και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων (πληρωμές τόκων κυμαινόμενου επιτοκίου δανεισμού). Για τη χρήση που έληξε 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, αντίστοιχα, δεν υπήρχε μη αποτελεσματικότητα και το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου καταχωρήθηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Για την αποτίμηση του παραγώγου χρησιμοποιείται μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, αντίστοιχα, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.



12. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	1.582.923	894.994	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	184.012	10.392	-	-
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες & χρεώστες	3.060	3.060	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(387.009)	(270.070)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	716.571	178.857	-	-
Εγγυήσεις	117.000	105.000	139.486	154.860
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	2.216.557	922.233	139.486	154.860
Προπληρωμένα έξοδα	844.164	845.096	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	40.176	3.092.790	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	1.336.968	2.007.655	1.905.764	2.018.977
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα	18.079	156.344	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-	1.734.178	1.716.978
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	2.239.387	6.101.885	3.639.942	3.735.955
Σύνολο	4.455.944	7.024.118	3.779.428	3.890.815

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	(80.085)
Πρόβλεψη απομείωσης	(221.406)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	31.421
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	(270.070)
Πρόβλεψη απομείωσης	(116.939)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	(387.009)

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, κατά την 30.06.2025, θεωρείται ότι προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

Το κονδύλι Προπληρωμένα έξοδα περιλαμβάνει κυρίως προκαταβολές προμηθευτών για κατασκευή έργων σε εξέλιξη.

13. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτελούνται από μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις σε τραπεζικά ιδρύματα του εσωτερικού και του εξωτερικού.

Σημ.	30/06/2025	31/12/2024
Ταμειακά διαθέσιμα	1.344	2.288
Καταθέσεις όψεως	6.253.179	10.786.535
Προθεσμιακές καταθέσεις	51.061.520	62.000.000
Σύνολο	57.316.043	72.788.823



Στις ανωτέρω αναφερόμενες Καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται, την 30 Ιουνίου 2025, σε ποσό € 3.131 χιλ. (31.12.2024: € 3.487 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών, εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεολυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον προβλεπόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία, κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιο Γεγονός Καταγγελίας, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη σύμβαση του κάθε ομολογιακού δανείου.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας, κατά την 30.06.2025, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

14. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, σήμερα ανέρχεται σε € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης.

Τα αποθεματικά ύψους € 896.779, κατά την 30.06.2025, αφορούν:

- A. Κατά ποσό € 316.823, αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων των συγχωνευόμενων εταιρειών, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία στο πλαίσιο του εταιρικού μετασχηματισμού για τη σύστασή της στις 15.10.2019, ως ακολούθως:
 - i. από τη NOVAL A.E. αποθεματικά ύψους € 78.539, και
 - ii. από τη BET A.E. αποθεματικά ύψους € 238.284.
- B. Κατά ποσό € 1.169.950, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της METEM A.E.
- Γ. Κατά ποσό € (589.994) το αποθεματικό αντιστάθμισης. Το αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών χρησιμοποιείται για την αναγνώριση του αποτελεσματικού μέρους των κερδών ή ζημιών από παράγωγα που προσδιορίζονται και πληρούν τις προϋποθέσεις ως αντισταθμίσεις ταμειακών ροών. Τα ποσά, στη συνέχεια, αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, κατά περίπτωση.

15. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	30/06/2025			31/12/2024		
	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
<i>Με εξασφάλιση</i>						
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.487.692	66.046.961	69.534.653	3.270.445	67.790.807	71.061.252
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(15.412)	(93.763)	(109.175)	(16.795)	(101.375)	(118.170)
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(324.186)	(2.240.367)	(2.564.553)	(324.186)	(2.402.460)	(2.726.646)



Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	689.939	-	689.939	879.232	-	879.232
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	3.838.033	63.712.831	67.550.864	3.808.696	65.286.972	69.095.668
<i>Χωρίς εξασφάλιση</i>						
Τραπεζικά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.400.000	-	3.400.000	3.400.000	-	3.400.000
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.286.000	-	3.286.000	4.423.000	597.000	5.020.000
Πράσινο ομόλογο	-	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000	120.000.000
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(480.277)	(1.230.411)	(1.710.687)	(476.519)	(1.464.338)	(1.940.857)
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	296.966	-	296.966	350.749	-	350.749
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	6.502.690	118.769.589	125.272.279	7.697.230	119.132.662	126.829.892
Σύνολο δανεισμού	10.340.723	182.482.421	192.823.143	11.505.926	184.419.634	195.925.560

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	30/06/2025	31/12/2024
Μεταξύ 1 και 2 ετών	2.754.838	3.261.030
Μεταξύ 2 και 5 ετών	134.758.316	133.494.794
Πάνω από 5 έτη	44.969.267	47.663.810
Σύνολο	182.482.421	184.419.634

Το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού της Εταιρείας κατά την 30/06/2025 ήταν 3,03%

Στις 30.06.2025, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία χρηματοδότησαν κυρίως την ανάπτυξη τους,
- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια χωρίς εμπράγματες εξασφαλίσεις, τα οποία ανέλαβε η Εταιρεία ως καθολική διάδοχος της ΜΕΤΕΜ, λόγω της απορρόφησης της τελευταίας από την πρώτη,
- το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε η Εταιρεία στις 06.12.2021.

Ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- το βραχυπρόθεσμο μέρος των μακροπρόθεσμων ομολογιακών δανείων αυτής, και
- δανεισμό χωρίς εξασφαλίσεις, μέσω σύμβασης παροχής πίστωσης ανοιχτού (αλληλόχρεου) λογαριασμού (ΣΠΠΑΛ), η οποία χρησιμοποιήθηκε κυρίως ως ενδιάμεση χρηματοδότηση των κεφαλαιουχικών δαπανών της Εταιρείας.

Οι υποχρεώσεις συμμόρφωσης της Εταιρείας με συγκεκριμένους δείκτες στο πλαίσιο του δανεισμού της, αφορούν τα ακόλουθα δάνεια:

- Δανεισμός Ομολογιακού Δανείου Εθνικής Τράπεζας:
 - Δείκτης Συνολικού Δανεισμού / Αξία Χαρτοφυλακίου Ακινήτων είναι μικρότερος του 75%



[Σύνολο δανεισμού ανεξαρτήτου φύσεως, συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών και μη τραπεζικών, ομολογιακών, αλληλόχρεο ή μη δανείων κλπ., συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (finance lease – IFRS 16) / Συνολική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της εταιρείας όπως αυτή προσδιορίζεται σε ετήσια και εξαμηνιαία βάση]

- Ομολογιακό δάνειο σε σχέση με το εμπορικό συγκρότημα River West – IKEA – River West Open, στο πλαίσιο των οποίων ο δείκτης LTV (υπόλοιπο δανείου προς την αξία των ακινήτων τα οποία φέρουν εμπράγματο βάρος ως εξασφάλιση στο πλαίσιο του εν λόγω δανεισμού, ήτοι προς την εύλογη αξία του εμπορικού κέντρου River West και της υπεραγοράς IKEA) είναι μικρότερος του 75%.

Οι εν λόγω όροι ικανοποιούνται πλήρως κατά την 30.06.2025.

- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:

- Δείκτης Μόχλευσης $\leq 0,60$

[Σύνολο τραπεζικού δανεισμού, συμπεριλαμβανομένου του Πράσινου Ομολόγου / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2025.

- Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό $\leq 0,50x$

[Σύνολο δανεισμού που φέρει εξασφαλίσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό (Σύνολο Ενεργητικού μείον υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων και άυλα στοιχεία)]

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2025.

- Ύπαρξη Ελευθέρου Ενεργητικού / ξεκινώντας όχι αργότερα από την παρέλευση της πρώτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως / εμπορικής αξίας τουλάχιστον με το 20% του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου των Ομολογιών, καταλήγοντας στο 100% αυτού, όχι αργότερα από την παρέλευση της πέμπτης επετείου της Ημερομηνίας Εκδόσεως

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 30.06.2025.

Σημειώνεται ότι κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από τη χρηματοδότηση / δεσμεύσεις της.

Η κίνηση του καθαρού δανεισμού έχει ως ακολούθως:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	214.633.671	13.663.553	228.297.224
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(11.757.248)	(394.506)	(12.151.754)
Απόσβεση εξόδων δανείων	605.182		605.182
Τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.726.646)		(2.726.646)
Μετατροπή ομολογιακού δανείου σε μετοχές	(4.383.418)		(4.383.418)
Νέες μισθώσεις		879.951	879.951
Λήξεις μισθώσεων		(13.406)	(13.406)



Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης		168.995	168.995
Χρεωστικοί τόκοι	7.622.857	599.237	8.222.094
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(8.068.838)	(599.237)	(8.668.075)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	195.925.560	14.304.587	210.230.147

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	195.925.560	14.304.587	210.230.147
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(3.260.599)	(210.265)	(3.470.864)
Απόσβεση εξόδων δανείων	239.165		239.165
Νέες μισθώσεις		74.825	74.825
Λήξεις μισθώσεων		(18.592)	(18.592)
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης		(30.559)	(30.559)
Απόσβεση τροποποιήσεων δανειακών συμβάσεων	162.093	-	162.093
Χρεωστικοί τόκοι	3.117.541	309.008	3.426.549
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(3.360.616)	(309.008)	(3.669.624)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	192.823.143	14.119.996	206.943.139

16. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	30/06/2025	31/12/2024
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	1.759.036	7.387.770
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	66.176	118.009
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	739.926	954.658
Μερίσματα πληρωτέα	244	23
Πιστωτές διάφοροι	384.808	353.249
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	8.745.340	2.119.211
Μισθώματα προεισπραγμένα	37.989	37.989
Λοιποί φόροι και τέλη	2.059.267	1.030.640
Εγγυήσεις	329.005	338.501
Σύνολο	14.121.791	12.340.050

Το κονδύλι των προμηθευτών αφορά, κατά κύριο λόγο, έξοδα μελετητών και εργολάβων σε σχέση με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη.

Τα Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα περιλαμβάνουν δεδουλευμένες δαπάνες που σχετίζονται με τα κατασκευαστικά έργα επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται σε εξέλιξη.

Τα ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις μισθωμάτων συνολικού ποσού € 217.003 (31.12.2024: € 191.815).

Οι λοιποί φόροι και τέλη αφορούν, κυρίως, παρακρατούμενους φόρους και ΕΝΦΙΑ.



Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωτών:

	30/06/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις	2.283.175	2.049.257
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	697.378	709.051
Σύνολο	2.980.553	2.758.308

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων θεωρείται ότι ταυτίζονται με τις λογιστικές αξίες τους.

17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο σχεδόν των εσόδων της κλειόμενης χρήσης προέρχεται από τις λειτουργικές μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία εκμισθώνει τα ακίνητα του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου, μέσω λειτουργικών μισθώσεων με μέσο-μακροπρόθεσμη διάρκεια.

Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως, σύμφωνα με τους όρους κάθε σύμβασης σε σχέση με τον Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο (στην πλειοψηφία τους) κατά 0% - 2%. Επιπλέον, υπάρχουν μισθώσεις με κυμαινόμενα μισθώματα επί του κύκλου εργασιών του κάθε μισθωτή, αναφορικά με τους εμπορικούς χώρους (καταστήματα) και τα τουριστικά ακίνητα. Η εκκαθάριση αυτών των μισθωμάτων γίνεται κατά κύριο λόγο σε ετήσια βάση, αλλά υπάρχουν και μισθώσεις με μηνιαία εκκαθάριση.

	30/06/2025	30/06/2024
Εμπορικοί χώροι	9.047.847	8.202.441
Γραφεία	5.009.555	4.626.116
Τουριστικά	1.621.119	1.315.106
Βιομηχανικά	1.425.492	1.112.662
Λοιπά	557.459	636.913
Σύνολο	17.661.472	15.893.238

Κατά την κλειόμενη χρήση, τα έσοδα από επανεκμίσθωση μέρους του ακινήτου επί της Τσικλητήρα που συμπεριλαμβάνεται στα δικαιώματα χρήσης ήταν € 23 χιλ. (30.06.2024: € 22 χιλ.).

18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

	30/06/2025	30/06/2024
Ασφάλειες	363.074	402.204
Ενοίκια	4.471	7.592
Μεσιτείες	-	130.435



Έξοδα προβολής και διαφήμισης	6.576	46.509
Αμοιβές τρίτων	457.471	331.147
Συναλλαγματικές διαφορές	315	-
Συντήρηση	56.199	46.088
Κοινόχρηστες δαπάνες	339.795	204.603
Λοιπά έξοδα	3.214	7.387
Σύνολο	1.231.115	1.175.965

Το κονδύλι Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας περιλαμβάνει διάφορους φόρους και τέλη σχετιζόμενα με τα ακίνητα της Εταιρείας (όπως, ΤΑΠ, δημοτικά τέλη, χαρτόσημο), αλλά κυρίως τον ΕΝΦΙΑ των ακινήτων, ποσού περίπου € 2,1 εκατ. που αφορά όλο το έτος 2025 (2024: € 2 εκατ.).

19. Χρηματοοικονομικό κόστος

	30/06/2025	30/06/2024
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	401.866	383.656
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	654.187	860.948
Κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	-	1.734.671
Σύνολο Εσόδων	1.056.053	2.979.276
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	2.469.162	3.722.365
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	90	90
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	45.942	65.482
Αποσβέσεις εξόδων δανείου	239.165	362.978
Απόσβεση τροποποιήσεων δανειακών συμβάσεων	162.093	106.580
Τόκοι μισθώσεων	309.008	300.172
Σύνολο Εξόδων	3.225.460	4.557.666
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	(2.169.407)	(1.578.390)

20. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου	30/06/2025	30/06/2024
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	19.710.825	21.881.207
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	126.431.958	110.176.420
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	0,16	0,20

Το σύνολο του αριθμού των μετοχών κατά την 30.06.2025 και 30.06.2024 ανέρχεται στις 126.431.958.



21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Κατά τη σύσταση της Εταιρείας, στις 15.10.2019, μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν σε σχέση με τις συγχωνευόμενες εταιρείες, ήτοι τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ».

Για τη «NOVAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της εταιρείας για τις χρήσεις έως και 31.12.2009. Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τη χρήση 2010. Σχετικά με το φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2010, σύμφωνα με την απόφαση 1738/2017 του Σ.Τ.Ε, έχει παραγραφεί το δικαίωμα του Δημοσίου για τη διενέργεια του φορολογικού ελέγχου, λόγω παρέλευσης πενταετίας από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος. Κατά την κρίση της Διοίκησης, δεν έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις, κρίνοντας πως οι διαφορές που μπορεί να προκύψουν δεν είναι σημαντικές.

Επιπλέον, οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014-2018, η εταιρεία έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων.

Για τη «ΒΕΤ ΑΕ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ», οι διαχειριστικές χρήσεις 2011, 2012, 2013 έχουν ελεγχθεί κατά τα προβλεπόμενα της παραγράφου 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/94. Για τις διαχειριστικές χρήσεις 2014-2018, η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του Ν. 4410/2016 και έχουν εκδοθεί οι αντίστοιχες Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης, χωρίς διατυπώσεις επιφυλάξεων.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1006/5.1.2016, 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.

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τη «ΜΕΤΕΜ Α.Ε. Εμπόριον Μετάλλων και Επενδύσεις σε Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» (ΜΕΤΕΜ), μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. Ειδικότερα, για τις χρήσεις 2016-2020, η ΜΕΤΕΜ είχε υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 και εκδόθηκε το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό, χωρίς επιφύλαξη. Σημειώνεται, ότι η ΜΕΤΕΜ έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η ΜΕΤΕΜ δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2010-2016. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απόφαση 1738/2017 του ΣΤΕ, το δικαίωμα διενέργειας ελέγχου από τη Δ.Ο.Υ. περιορίζεται στην τελευταία πενταετία από την υποβολή της φορολογικής δήλωσης, συνεπώς περιορίζεται στα έτη 2019-2020. Εάν, από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Κατά τη συγχώνευση της Εταιρείας με τις «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ



ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ», μεταφέρθηκαν, λόγω καθολικής διαδοχής, τυχόν φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να προκύψουν. Η «ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2021-2022. Η «ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ» δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2009-2022. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, απόφαση 1738/2017 του ΣΤΕ, το δικαίωμα διενέργειας ελέγχου από τη Δ.Ο.Υ. περιορίζεται στην τελευταία πενταετία από την υποβολή της φορολογικής δήλωσης, συνεπώς περιορίζεται στα έτη 2019-2022. Εάν, από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Για την Εταιρεία, οι χρήσεις 2019-2024 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος του 2024 είναι σε εξέλιξη και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικά ευρήματα.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2025, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την Εταιρεία, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων της, ποσού € 11,6 εκατ. (31.12.2024: € 16,1 εκατ.).

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2025, που θα επηρέαζαν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

22. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2025	30/06/2024
Έσοδα από μισθώματα	2.076.072	1.988.501
Αγορές υπηρεσιών	1.187.622	1.033.907
Αγορές παγίων	174.570	808.532

	30/06/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις	202.092	166.736
Υποχρεώσεις	522.922	762.843
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	914.381	900.866

(ii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2025	31/12/2024
Νέα δάνεια	9.585.507	9.585.507
Χρηματοοικονομικά έσοδα	401.564	810.507



Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη.

Τα λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν κυρίως εταιρείες στις οποίες συμμετέχει και ασκεί ουσιώδη επιρροή ο βασικός μέτοχος της Εταιρείας. Τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη αφορούν τη συμμετοχή σε κοινοπραξία.

(iv) Αμοιβές μελών Δ.Σ. και Διευθυντικών Στελεχών

	30/06/2025	30/06/2024
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	792.655	998.225
Σύνολο	792.655	998.225

Στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν λογιστικοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την περίοδο.

23. Διανομή μερίσματος

Η από 27.05.2025 Τακτική Γενική Συνέλευση της Noval Property ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,043 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2024. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 5.436.574 έχει καταβληθεί με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 11 Ιουνίου 2025.

24. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Την 01.09.2025 η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς τα από 30.10.2020 ομολογιακά δάνεια με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ και ALPHA BANK, συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου € 2.106.000 στις 30.06.2025. Τα δάνεια αυτά περιήλθαν στην Εταιρεία μετά την συγχώνευση αυτής με την METEM ΑΕ.

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

Μέχρι την ημερομηνία της παρούσας, και σε σχέση με τα έργα ανάπτυξης της Εταιρείας, ίσχυαν τα ακόλουθα:

- Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: το ακίνητο παραδόθηκε προς χρήση. Η Εταιρεία τον Ιούλιο του 2025, έλαβε επίσης αδειοδότηση και για το εν λόγω υποκατάστημα.
- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανακατασκευής του εν λόγω κτηρίου
- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Από την 01.01.2025 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού € 13,37 εκατ. από τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου, για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών σε σχέση με Πράσινες Επενδύσεις, κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο.



Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χρηματιστήριο Αθηνών και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων έως και την οριστική διάθεση αυτών. Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους Μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα, μετά την ημερομηνία των ενδιάμεσων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ &
Διευθύνων
Σύμβουλος

Ο Δ/ντης Οικονομικών
Υπηρεσιών

Η Επικεφαλής Λογιστηρίου
και Προετοιμασίας
Αναφορών

Μελέτιος Φικιώρης
ΑΔΤ ΑΚ 511386

Μιχαήλ Παναγής
ΑΔΤ ΑΗ 064586

Δημήτρης Παναγή
ΑΔΤ 0000788409

Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ Χ067438

A.A. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ

**Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού
€ 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2025**

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, την υπ' αριθμόν 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000, διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη και ετήσιο επιτόκιο 2,65%, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου («Κοινό Ομολογιακό Δάνειο») της «NOBAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Εταιρεία») και την υπ' αριθμ. 4/937/24.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την «Έγκριση του περιεχομένου του ενημερωτικού δελτίου της εταιρείας «NOBAL PROPERTΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», για τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή για διαπραγμάτευση άυλων, κοινών, ανώνυμων ομολογιών της με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου» («Ενημερωτικό Δελτίο»)), αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 120.000.000. Οι εκτιμώμενες δαπάνες έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) υπολογίστηκαν σε ποσό έως € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και μείωσαν ισόποσα τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια.

Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 06.12.2021. Σημειώνεται δε ότι οι εκδοθείσες 120.000 κοινές, ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 07.12.2021.

Σύμφωνα με τα όσα διατυπώνονται στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, γνωστοποιείται ότι μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων διατέθηκε από τις 06.12.2021 μέχρι και τις 30.06.2025 ως ακολούθως:

(Ποσά σε € εκατ.)

A/A	Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων	Αντληθέντα Κεφάλαια	Διατεθέντα Κεφάλαια έως και την 30.06.2025	Αδιάθετα κεφάλαια την 30.06.2025
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	5,33	5,33	-
Δ.2 (ii)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου (έως € 6,78 εκατ.) και μερική αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοικτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (έως € 5,67 εκατ.) της Εκδότριας	12,45	11,78	0,67
Δ.2 (iii)	Χρηματοδότηση Πράσινων Επενδύσεων (περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων)	98,39	93,77	4,62
Σύνολο		116,2	110,88	5,29

Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	3,83	3,83	-
Γενικό Σύνολο		120,0	114,71	5,29

- 1) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (i) του ανωτέρω πίνακα και σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (i))], από το ποσό των € 5,33 εκατ., την 31.01.2022 διατέθηκε το σύνολο αυτού, ήτοι ποσό € 5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας.
- 2) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (ii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 12,45 εκατ. διατέθηκε συνολικό ποσό € 11,78 εκατ. μέχρι την 31.12.2022. Συγκεκριμένα, στις 03.10.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (ΟΔ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., μέσω κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο, το οποίο πιστοποιήθηκε με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 6,13 εκατ. σε σχέση με το ανωτέρω αναφερόμενο ΟΔ και σε € 5,65 εκατ. σε σχέση με την ανωτέρω αναφερόμενη ΣΠΑΑΛ και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους περιόδου λήξης 03.10.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (ii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).06.2022. Δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, κατά € 0,67 εκατ., θα αυξηθεί αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.
- 3) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (iii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 98,39 εκατ. διατέθηκε μέχρι την 30.06.2025 το ποσό των € 93,77 εκατ.. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (iii))] το εναπομένει ποσό έως € 5,29 εκατ. (ήτοι, το αρχικό ποσό € 98,39 εκατ. πλέον της θετικής διαφοράς ποσού € 0,67 εκατ. από τη χρήση α/α Δ.2 (ii) ανωτέρω μείον τις δαπάνες της παρούσας χρήσης με α/α Δ.2 (iii)) θα διατεθεί έως την 31.12.2025 για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.
- 4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, σε σχέση με το ποσό των € 3,8 εκατ. διατέθηκε το σύνολο αυτού μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού € 3,8 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 30.06.2025, ανά κατηγορία επένδυσης/χρήσης με α/α Δ.2. (i), (ii), (iii) και Δ.2 του ανωτέρω πίνακα αφορά στην ταμειακή εκταμίευση και όχι στη λογιστικοποίηση του εξόδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 25/17.07.2008 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια είναι κατατεθειμένα σε έντοκους τραπεζικούς λογαριασμούς της Εταιρείας και σε προθεσμιακές καταθέσεις και θα διατεθούν για Πράσινες Επενδύσεις σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο.

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ. Απ. Ε.Κ. : 6/832/30.11.2018

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 152321260000

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ 17.388.025 ΝΕΩΝ, ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Σύμφωνα με το άρθρο 4.1.1 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, την εκτελεστική απόφαση Χ.Α. υπ. αριθμόν 25/15.04.2024 και την υπ. αριθμόν 8/754/14.04.2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιούνται τα ακόλουθα:

Το Διοικητικό Συμβούλιο, κατ' ενάσκηση της σχετικής εξουσιοδότησης, η οποία παρασχέθηκε σε αυτό δυνάμει της από 04.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, στην συνεδρίασή του την 17.05.2024, αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό έως € 43.470.062,50, με δυνατότητα μερικής κάλυψης, με καταβολή μετρητών και κατάργηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, με την έκδοση έως 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστης.

Στις 22.05.2024 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας για την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών με διάθεση με δημόσια προσφορά των Νέων Μετόχων, με σκοπό την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κατόπιν της επιτυχούς ολοκλήρωσης της Δημόσιας Προσφοράς, με υπερκάλυψη των προς διάθεση νέων μετοχών, η τιμή διάθεσης εκάστης νέας μετοχής ορίστηκε σε € 2,78. Ως εκ τούτου, η ονομαστική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανήλθε σε € 43.470.062, ενώ η διαφορά ποσού € 4.868.647, από την έκδοση των νέων μετοχών σε τιμή υπέρ το άρτιο, καταχωρήθηκε στον λογαριασμό «Αποθεματικό Υπέρ το Άρτιο». Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της αύξησης, πριν από την αφαίρεση των δαπανών έκδοσης, ανήλθαν σε €48.338.709.

Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, έλαβε χώρα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 04.06.2024. Την ίδια ημερομηνία ολοκληρώθηκε η καταχώριση του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, 126.431.958 κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών (ήτοι, των 107.467.164 υφιστάμενων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, των 17.388.025 νέων κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών από την αύξηση και των 1.576.769 κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών που προέκυψαν από τη μετατροπή ομολογιών του κοινού και υπό όρους υποχρεωτικά μετατρέψιμου σε μετοχές της Εταιρείας ομολογιακού δανείου, το οποίο εξέδωσε η Εταιρεία στις 05.10.2023, και οι οποίες αναλήφθηκαν στο σύνολό τους από την EBRD), στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 05.06.2024.

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ**

	Αντληθέντα Κεφάλαια	Διατεθέντα Κεφάλαια έως την 30.06.2025	Υπόλοιπο Κεφαλαίων προς διάθεση την 30.06.2025
Συνολικά αντληθέντα κεφάλαια	48.338.709	-	48.338.709
Μείον: έξοδα έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	(5.124.804)	-	(5.124.804)
Σύνολο	43.213.905	-	43.213.905

Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τον όρο 4.1.4 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του από 22.05.2024 Ενημερωτικού Δελτίου της Noval Property.

Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 30.06.2025 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και περιλαμβάνεται στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις που έληξε την 30.06.2025 στα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».