



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2025

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2025

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων	4
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία	5
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία	6
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	7
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιαστών Λογιστικών Πολιτικών	8
2.1. Βάση Παρουσίασης	8
2.2. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις	9
2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ.	9
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	10
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	10
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	11
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχές σε θυγατρικές	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθεματικά	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Δανειακές Υποχρεώσεις	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μερίσματα ανά Μετοχή	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Ακίνητα	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Λοιπά Έξοδα	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	32

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

		Εταιρεία	
	Σημείωση	30.09.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	1.237.809	1.232.486
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	827.184	720.332
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	7	71.392	66.425
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		9.543	9.749
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		390	385
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	62.155	29.472
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		2.208.473	2.058.849
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	405.972	33.504
Αποθέματα Ακινήτων		4.745	4.737
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	45.070	75.912
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		1.560	1.007
Δεσμευμένες καταθέσεις		13	12
		457.360	115.172
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	11	82.813	492.366
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		540.173	607.538
Σύνολο ενεργητικού		2.748.646	2.666.387
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	692.390	692.390
Υπέρ το άρτιο	12	15.970	15.970
Αποθεματικά	13	236.457	238.127
Κέρδη εις νέον		463.408	431.084
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		1.408.225	1.377.571
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	14	927.525	1.085.371
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού		222	222
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15	6.644	50.287
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		934.391	1.135.880
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	114.599	80.494
Δανειακές υποχρεώσεις	14	289.460	66.162
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.971	6.280
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		406.030	152.936
Σύνολο υποχρεώσεων		1.340.421	1.288.816
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		2.748.646	2.666.387

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών
Συνολικών Εισοδημάτων
για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2025



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

	Σημείωση	Εταιρεία Από 01.01. έως	
		30.09.2025	30.09.2024
Έσοδα από μισθώματα		68.243	82.565
Σύνολο Κύκλου Εργασιών		68.243	82.565
Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης	5,11	2.806	4.740
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα	18	(3.186)	(3.954)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	17	(7.859)	(8.450)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	19	(10.684)	(10.461)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(188)	(114)
Κέρδος από πώληση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες		-	1.446
Λοιπά έσοδα	11,23	28.466	7.795
Λοιπά έξοδα	20	(5.635)	(5.240)
Λειτουργικά Κέρδη πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις		71.963	68.327
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6,11	69.635	58.584
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6	(1.763)	(6.150)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(228)	(303)
Λειτουργικά Κέρδη		139.607	120.458
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(2.559)	(5.798)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		1.382	1.457
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(41.375)	(36.743)
Κέρδη προ φόρων		97.055	79.374
Φόροι	22	(6.360)	(10.019)
Κέρδη περιόδου		90.695	69.355
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες):			
Αναλογιστικά κέρδη/ (ζημίες) επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		-	(23)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου		-	(23)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		90.695	69.332

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 2025

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

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



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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	692.390	15.970	269.783	411.791	1.389.934
Κέρδη περιόδου	-	-	-	69.355	69.355
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	(23)	-	(23)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	(23)	69.355	69.332
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	4.365	(4.365)	-
Μεταφορά από αποθεματικά	13	-	(31.927)	31.927	-
Μερίσματα χρήσης 2023	16	-	-	(35.003)	(35.003)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2024	692.390	15.970	242.198	473.705	1.424.263
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	692.390	15.970	238.127	431.084	1.377.571
Κέρδη περιόδου	-	-	-	90.695	90.695
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	90.695	90.695
Μεταφορά σε αποθεματικά	-	-	7.137	(7.137)	-
Μεταφορά από αποθεματικά	13	-	(8.807)	8.807	-
Μερίσματα χρήσης 2024	16	-	-	(60.041)	(60.041)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2025	692.390	15.970	236.457	463.408	1.408.225

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



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		30.09.2025	30.09.2024
Ταμειακές Ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		97.055	79.374
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό		-	19
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		228	304
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(69.635)	(58.584)
- Χρηματοοικονομικά έσοδα		(1.382)	(1.457)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	41.375	36.743
- Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		188	114
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		1.763	6.150
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		2.559	5.798
- Κέρδος Ζημιά από πώληση ακινήτων επένδυσης	5,11	(2.806)	(4.740)
- Κέρδος από πώληση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες		-	(1.446)
- Λοιπά		2.150	(2.298)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(43.947)	(10.212)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων		(9)	(105)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		1.005	448
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(35.286)	(35.883)
Καταβληθείς φόρος		(10.669)	(13.462)
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες			
		(17.411)	763
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	-	(14.735)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	(5.679)	(6.286)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων		109.982	70.788
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών και κοινοπραξιών		-	3.384
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(18)	(1.807)
Προκαταβολές για πώληση ακινήτων		(50)	1.580
Απόκτηση / Σύσταση θυγατρικών		-	(290)
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	6	(147.136)	(85.400)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	6,7	(14.486)	(33.790)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	6,7	45.008	(14.400)
Τόκοι εισπραχθέντες		134	802
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες			
		(12.245)	(80.154)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Κόστη Απόκτησης Παραγώγων χρηματοοικονομικών μεσών		(3.906)	(3.752)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	14	253.024	248.905
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		(615)	(1.821)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης		(189.649)	(235.302)
Καταβληθέντα μερίσματα	16	(60.040)	(35.002)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
		(1.186)	(26.972)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		75.912	164.656
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου			
	10	45.070	58.293

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

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

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

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας, κυρίως στην Ελλάδα, και κατέχει συμμετοχές σε εταιρείες με παρόμοια δραστηριότητα στο εξωτερικό όπως στην Κύπρο, την Ιταλία, τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία.

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας ήταν 51 άτομα (30 Σεπτεμβρίου 2024: 55 άτομα).

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

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

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

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 16 Οκτωβρίου 2025 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr>.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.1. Βάση Παρουσίασης

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

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

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

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

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

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

2.2 Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις

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

Ως προς τα επιτόκια δανεισμού (Euribor) κατά τη διάρκεια του πρώτου εννεαμήνου παρατηρήθηκε μία πτωτική τάση αλλά συνεχίζουν να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Η Εταιρεία έχει ήδη συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €400.000. Το ποσοστό των δανειακών κεφαλαίων της Εταιρείας με όρους σταθερού επιτοκίου ή για τα οποία έχουν ήδη συναφθεί συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου ανέρχεται σε 57%.

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

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

2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

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

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

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

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

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

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

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

- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις). Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν από ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Εταιρείας.

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

- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Τον Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από την φύση, οι οποίες τροποποίησαν τα ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
 - **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)– Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11, οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Τον Απρίλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 18 - Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 - Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων και τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με δυνατότητα πρόωρης εφαρμογής. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπο του.
 - **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος- Γνωστοποιήσεις.** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις, και τίθεται σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
 - **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.** Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ’ αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

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

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

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

30 Σεπτεμβρίου 2025		Αποτίμηση με βάση			
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	1.560	-	1.560	

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

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

30 Σεπτεμβρίου 2025		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.216.985	1.216.985	

31 Δεκεμβρίου 2024		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	1.151.533	1.151.533	

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025, το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €291.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €283.500).

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

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

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	30.09.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	1.232.486	1.626.855
Προσθήκες:		
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	16.297
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές ¹	4.514	11.551
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(88.222)	(138.087)
- Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	3.642
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 11)	(16.177)	(406.007)
- Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 11)	38.666	208
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	66.542	118.027
Υπόλοιπο λήξης	1.237.809	1.232.486

Εντός του πρώτου εννεαμήνου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων επένδυσης. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €32.480 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €32.693. Επιπλέον, στο πλαίσιο της από 29 Οκτωβρίου 2024 δεσμευτικής Συμφωνίας – Πλαίσιο (Framework Agreement) που είχε συνάψει η Εταιρεία με την εταιρεία «Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων», την 30 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακινήτων επένδυσης στη θυγατρική Μιλόρα Μ.Α.Ε. (Σημείωση 11). Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €54.782 ενώ η λογιστική αξία τους αξία ανερχόταν σε €55.529.

Το αποτέλεσμα από την πώληση των ακινήτων επένδυσης συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων τα οποία είναι ταξινομημένα ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 11) περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025 και ανήλθε σε €2.806.

¹ Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 το κονδύλι μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές της Εταιρείας περιλαμβάνει κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού €4.871 και κίνητρα μίσθωσης ποσού €(357).

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

Εντός του πρώτου εννεαμήνου 2025 τρία ακίνητα της Εταιρείας μεταφέρθηκαν στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού καθώς πληρούσαν τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5. Η εύλογη αξία τους κατά τη μεταφορά ανερχόταν σε €16.177. Επιπλέον, είκοσι τρία ακίνητα της Εταιρείας τα οποία είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, μεταφέρθηκαν στα ακίνητα επένδυσης καθώς δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την μεταφορά ανερχόταν σε €38.666 (Σημείωση 11).

Η εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανέρχεται την 30 Σεπτεμβρίου 2025 σε €1.275.064 (31 Δεκεμβρίου 2024 σε €1.654.439).

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 14.

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

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

Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Γραφεία	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2025	118.003	378.922	577.979	120.875	29.060	7.647	1.232.486
Προσθήκες:							
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(452)	-	(87.770)	-	-	-	(88.222)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	(675)	(1)	4.672	545	(15)	(12)	4.514
Μεταφορά μεταξύ τομέων	11.217	(11.217)	(234)	-	-	234	-
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	9.793	22.770	6.103	-	-	-	38.666
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	-	(16.177)	-	-	-	(16.177)
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	7.698	33.129	19.886	3.346	716	1.767	66.542
Εύλογη αξία 30.09.2025	145.584	423.603	504.459	124.766	29.761	9.636	1.237.809

Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Γραφεία	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2024	311.399	358.525	793.733	117.076	34.552	11.570	1.626.855
Προσθήκες:							
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	9.234	-	-	7.063	16.297
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(54.173)	(3.188)	(70.576)	-	(3.078)	(7.072)	(138.087)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	1.466	32	9.896	178	(24)	3	11.551
Μεταφορά από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	3.642	-	-	-	-	-	3.642
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	208	-	-	-	-	-	208
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(149.402)	(20.078)	(220.060)	(6.936)	(5.809)	(3.722)	(406.007)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	4.863	43.631	55.752	10.557	3.419	(195)	118.027
Εύλογη αξία 31.12.2024	118.003	378.922	577.979	120.875	29.060	7.647	1.232.486

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα για την 30 Σεπτεμβρίου 2025:

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	145.584	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	725	7,22% - 10,75%	5,25% - 8,75%
Τραπεζικά Καταστήματα	423.603	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1510	6,55% - 10,48%	5,30% - 8,50%
Γραφεία	504.459	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	2385	6,78% - 10,25%	5,50% - 8,25%
Αποθηκευτικοί χώροι	124.766	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	754	8,67% - 8,90%	6,90%
Ξενοδοχεία	29.761	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,02% - 8,93%	6,25% - 7,00%
Λοιπά ¹	9.636	0%-15%-20%-100% συγκριτική μέθοδος και 0% - 80% - 85% - 100% DCF	69	5,75% - 14,00%	3,75% - 9,00%
	1.237.809				

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Καταστήματα (συμπ. big boxes)	118.003	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	545	7,22% - 10,50%	5,25% - 8,50%
Τραπεζικά Καταστήματα	378.922	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.373	6,74% - 10,52%	5,50% - 8,50%
Γραφεία	577.979	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	3.051	7,03% - 10,25%	5,50% - 8,25%
Αποθηκευτικοί χώροι	120.875	15%-20%-100% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	743	8,65% - 8,90%	6,90%
Ξενοδοχεία	29.060	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,68% - 9,35%	7,00% - 7,50%
Λοιπά ¹	7.647	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	63	5,75% - 10,99%	3,75% - 9,00%
	1.232.486				

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

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

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας (ακίνητα επένδυσης και ακίνητα που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού) πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Cushman & Wakefield), από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπος της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπος της Jones Lang LaSalle).

Για το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF). Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος της προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025 το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, ανήλθε σε €69.635 (περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2024: καθαρό κέρδος €58.584). Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας έχουν μειωθεί κατά €2.150, από τα κίνητρα μίσθωσης, τα οποία έχουν αντίστοιχα αυξήσει το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €64.364 χαμηλότερη ή €72.084 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €35.345 χαμηλότερη ή €43.178 υψηλότερη, αντίστοιχα.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	30.09.2025	31.12.2024
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε. ⁽²⁾	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2021 – 2024	97,57%	97,57%
BTR HELLAS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%
BTR HELLAS II Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2020 – 2024	100,00%	100,00%
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2019 – 2024	100,00%	100,00%
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022 – 2024	100,00%	100,00%
ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	2024	100,00%	100,00%
Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2024	100,00%	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2023 – 2024	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2017 – 2024	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2019 – 2024	100,00%	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2023 – 2024	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2016 – 2024	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2024	96,22%	96,22%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2019 – 2024	90,02%	89,24%
Panphila Investments Limited	Κύπρος	2021 – 2024	100,00%	100,00%
MHV - Mediterranean Hospitality Venture Plc	Κύπρος	2021 – 2024	99,99%	80,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	2019 – 2024	100,00%	100,00%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF (1)	Λουξεμβούργο	–	81,05%	81,05%
Intracento Fund	Ιταλία	2024	80,48%	80,48%

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

⁽²⁾ Η εταιρεία έχει ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 11).

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

Κόστος Συμμετοχών	30.09.2025	31.12.2024
Nash S.r.L.	45.959	45.859
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	7.947	7.947
Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	9.784	-
PNG Properties EAD	200	-
I & B Real Estate EAD	22.641	-
Lasmane Properties Ltd.	16.903	16.503
Aphrodite Springs Public Limited	12.452	12.451
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	140.437	140.437
MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc	393.335	300.972
Panphila Investments Limited	32.900	27.800
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	56.377	56.377
Intracento Fund	18.311	18.311
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	14.538	14.538
ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Α.Ε.	5.306	20.000
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	7.207	8.135
BTR HELLAS Μ.Α.Ε.	14.583	14.583
BTR HELLAS II Μ.Α.Ε.	3.563	3.343
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ	1.778	6.591
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	11.543	11.543
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	598	4.120
Σύνολο	827.184	720.332

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

Στο πλαίσιο ιδιωτικού takeover bid/διαδικασίας υποχρεωτικής πρότασης εξαγοράς μετοχών, ως αυτή προβλέπεται στο καταστατικό της MHV Mediterranean Hospitality Ventures Plc, η Εταιρεία την 3 Ιουλίου 2024 υπέγραψε σύμβαση αγοράς μετοχών υπό αίρεση με την εταιρεία Flowpulse Limited για την απόκτηση από την Flowpulse Limited των μετοχών που κατέχει η τελευταία στην εταιρεία MHV - Mediterranean Hospitality Ventures Plc, οι οποίες αντιστοιχούν ως έγγιστα στο 20% του μετοχικού κεφαλαίου της και οι οποίες έχουν εισαχθεί στη Νεοαναπτυσσόμενων Εταιρειών Αγορά του Χρηματιστηρίου της Κύπρου (Emerging Companies Market of the Cyprus Stock Exchange). Οι συνθήκες της αίρεσης άρθηκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2025. Συνέπεια αυτού η συναλλαγή ολοκληρώθηκε την 29 Απριλίου 2025, και η Εταιρεία απέκτησε το επιπρόσθετο ποσοστό 20% της MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc έναντι συνολικού τιμήματος €92.364, επομένως η Εταιρεία κατέχει πλέον το 100% της MHV. Την ίδια ημέρα η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €85.600 ενώ το υπολειπόμενο τίμημα αναμένεται να καταβληθεί εντός των επόμενων μηνών, βάσει της σύμβασης αγοράς μετοχών και περιλαμβάνεται στο κονδύλι Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025 (Σημείωση 15).

Την 12 Φεβρουαρίου 2025 ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας Panphila Investments Limited αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €5.000 με την έκδοση 5.000.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €). Επιπλέον την 17 Ιουλίου 2025 ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας Panphila Investments Limited αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €100 με την έκδοση 100.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

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

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

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

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

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

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

Την 14 Αυγούστου 2025 ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας PNG Properties EAD αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €200 με την έκδοση 200.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 12 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία εισέφερε κεφάλαιο ποσού €100 στη θυγατρική εταιρεία Nash S.r.L.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 οι θυγατρικές εταιρείες Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. και I&B Real Estate EAD μεταφέρθηκαν από τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού στις συμμετοχές σε θυγατρικές καθώς δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (Σημείωση 11).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	30.09.2025	31.12.2024
RINASCITA A.E.	Ελλάδα	2019 – 2024	90%	90%
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	2020 – 2024	30%	30%
V TOURISM A.E.	Ελλάδα	2019 – 2024	49%	49%
Five Lakes Fund	Ιταλία	–	75%	75%
Αξία Συμμετοχών			30.09.2025	31.12.2024
RINASCITA A.E.			10.253	10.253
PIRAEUS TOWER A.E.			8.554	8.555
V TOURISM A.E.			7.593	6.368
Five Lakes Fund			44.992	41.249
Σύνολο			71.392	66.425

Εντός του πρώτου εννεαμήνου 2025 η Εταιρεία, κατά την αναλογία της συμμετοχής της, εισέφερε ποσό €3.741 στην εταιρεία Five Lakes.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων της Εταιρείας κατά €32.683 αφορά κυρίως σε ποσό €20.000 ενδοομιλικού ομολογιακού δανείου που σύναψε η Εταιρεία με τη θυγατρική MHV την 25 Ιουλίου 2025. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας. Επιπλέον στις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό €2.000 αναφορικά με ενδοομιλικό δάνειο ποσού έως €3.000 που σύναψε η Εταιρεία με τη θυγατρική Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. την 7 Αυγούστου 2025. Το δάνειο είναι διάρκειας 5 ετών με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 3% ετησίως με σκοπό την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της εταιρείας.

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό €4.355 το οποίο έχει καταβάλει η Εταιρεία σε θυγατρικές εταιρείες έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου. Οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου θα ολοκληρωθούν τον Δεκέμβριο 2025.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται δεσμευμένο ποσό €13.712 (31 Δεκεμβρίου 2024: €9.273) αναφορικά με τρέχουσες δικαστικές ενέργειες. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, συνεχίζει τις δικαστικές ενέργειες για την είσπραξη των ως άνω απαιτήσεων και εκτιμά ότι η έκβαση των υποθέσεων θα είναι θετική.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	30.09.2025	31.12.2024
Εμπορικές απαιτήσεις	44.224	22.085
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 24)	332.486	3
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	480	407
Προπληρωθέντα έξοδα	4.243	4.548
Λοιπές απαιτήσεις	810	1.101
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 24)	24.190	5.632
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(461)	(272)
Σύνολο	405.972	33.504

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

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 στις εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €31.432 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός του πρώτου εννεαμήνου 2025 και κατά τις προηγούμενες χρήσεις. Επίσης περιλαμβάνεται και ποσό €2.297 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση της εταιρείας Prodea Immobiliare τον Δεκέμβριο του 2023. Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 στις εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €332.482 το οποίο αφορά στο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης στη θυγατρική εταιρεία Μιλόρα Μ.Α.Ε. (Σημείωση 11).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	30.09.2025	31.12.2024
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	45.069	75.911
Σύνολο	45.070	75.912

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €5.113, (31 Δεκεμβρίου 2024: €5.814) σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	30.09.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης	492.366	86.824
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 5)	16.177	406.007
Ταξινόμηση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	68.855
Πώληση ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση	(364.316)	(67.124)
Πώληση συμμετοχών διακρατούμενων προς πώληση	-	(1.262)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης (Σημείωση 5)	(38.666)	(208)
Μεταβολή κόστους συμμετοχών σε θυγατρικές	7.570	-
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	(986)	46
Μεταφορά συμμετοχών από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(32.425)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση στην εύλογη αξία	3.093	(772)
Υπόλοιπο λήξης	82.813	492.366

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας περιλαμβάνονται 8 ακίνητα επένδυσης εύλογης αξίας €37.255 και η συμμετοχή της στην θυγατρική Μιλόρα Μ.Α.Ε. στην Ελλάδα. Εντός του πρώτου εννεαμήνου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ακινήτων που ήταν ταξινομημένα ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού όπως αναλύεται κατωτέρω.

Εντός του πρώτου εννεαμήνου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δέκα ακινήτων τα οποία είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώλησης στοιχεία ενεργητικού. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €32.480 ενώ η λογιστική τους αξία ανερχόταν σε €32.693.

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

Την 29 Οκτωβρίου 2024 η Εταιρεία σύναψε με την εταιρεία «Aktor Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών, Τεχνικών και Ενεργειακών Έργων» (εφεξής «Aktor») δεσμευτική Συμφωνία-Πλαίσιο (Framework Agreement), σύμφωνα με την οποία η Aktor επρόκειτο να αγοράσει από την Εταιρεία χαρτοφυλάκιο ακινήτων εκτιμώμενης αξία της τάξεως των €600 εκατ. Βάσει της Συμφωνίας -Πλαίσιο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα, οι θυγατρικές Μιλόρα Α.Ε. και Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. στην Ελλάδα, η θυγατρική I&B Real Estate EAD στη Βουλγαρία, ακίνητα της έμμεσης θυγατρικής Picasso Fund στην Ιταλία και οι 100% θυγατρικές της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc, Letimo Properties Ltd. και Wicoco Properties Ltd. στην Κύπρο είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31 Δεκεμβρίου 2024. Την 30 Ιουνίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση 28 ακινήτων, τα οποία ήταν ταξινομημένα ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, στη θυγατρική Μιλόρα Μ.Α.Ε. Επιπλέον την 23 Ιουλίου 2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση ενός ακόμη ακινήτου στη Μιλόρα Μ.Α.Ε. Το συνολικό τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €277.700 ενώ η λογιστική αξία των ακινήτων ανερχόταν σε €278.633. Την 10 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι παρά τις εντατικές προσπάθειες όλων των εμπλεκόμενων μερών προκειμένου να επιτευχθεί η ολοκλήρωση της συναλλαγής, αυτό δεν κατέστη εφικτό και, ως αποτέλεσμα, ματαιώθηκε η ως άνω συναλλαγή και θα υλοποιηθούν από τα μέρη τα προβλεπόμενα στη Συμφωνία – Πλαίσιο, σύμφωνα με τους όρους της οποίας θα καταβληθεί στην Εταιρεία το ποσό των €15.000. Η Εταιρεία έχει ήδη εισπράξει το ποσό των €5.000 και το υπολειπόμενο ποσό των €10.000 θα της καταβληθεί έως την 30 Οκτωβρίου 2025 και περιλαμβάνεται στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30 Σεπτεμβρίου 2025. Το ποσό των €15.000 περιλαμβάνεται στα Λοιπά έσοδα στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025.

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

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

Την 30 Ιουνίου 2025 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Μιλόρα Μ.Α.Ε αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €44.000 με την έκδοση 44.000.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €). Έως την 30 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία έχει καταβάλει ποσό €3.500 ενώ ποσό €40.500 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Σεπτεμβρίου 2025 (Σημείωση 15).

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 οι θυγατρικές εταιρείες Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. και I&B Real Estate EAD μεταφέρθηκαν από τα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού καθώς δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5 (Σημείωση 5). Το κόστος της συμμετοχής Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε. ανερχόταν σε €22.641 και της συμμετοχής στην I&B Real Estate EAD ανερχόταν σε €9.784 κατά τη μεταφορά τους στις επενδύσεις σε θυγατρικές.

Το αποτέλεσμα από την πώληση των ακινήτων που είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025.

Εντός του πρώτου εννεαμήνου 2025 είκοσι τρία ακίνητα της Εταιρείας τα οποία είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, μεταφέρθηκαν στα ακίνητα επένδυσης καθώς δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την μεταφορά ανερχόταν σε €38.666 (Σημείωση 5).

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 η εύλογη αξία των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού ανερχόταν σε €37.255 (31 Δεκεμβρίου 2024: €421.953).

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

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Καταστήματα (συμπ. big boxes)	28.873	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	135	7,67% - 10,00%	5,75% - 8,00%
Τραπεζικά Καταστήματα	2.492	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	11	8,64%	6,75%
Ξενοδοχεία	5.890	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,53%	7,75%
	37.255				

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

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Καταστήματα (συμπ. big boxes)	157.928	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	843	7,68% - 10,75%	5,75% - 8,75%
Τραπεζικά Καταστήματα	26.565	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	107	8,29% - 9,25%	6,50% - 7,25%
Γραφεία	220.993	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	1.125	7,25% - 9,82%	5,25% - 8,00%
Αποθηκευτικοί χώροι	6.936	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	42	10,20%	8,25%
Λοιπά	3.722	20% συγκριτική μέθοδος και 80% DCF	31	12,02%	10,25%
Ξενοδοχεία	5.809	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,37%	7,50%
	421.953				

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

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2025 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.170 χαμηλότερη ή €1.235 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2025 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €1.740 χαμηλότερη ή €2.117 υψηλότερη, αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024	255.494.534	692.390	15.970

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

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Αποθεματικά

	30.09.2025	31.12.2024
Τακτικό αποθεματικό	53.729	46.591
Ειδικό αποθεματικό	182.529	191.337
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	214	214
Λοιπά αποθεματικά	(15)	(15)
Σύνολο	236.457	238.127

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

Το ειδικό αποθεματικό ύψους €182.529 την 30 Σεπτεμβρίου 2025 (31 Δεκεμβρίου 2024: €191.337) αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της. Ποσό €8.808 μεταφέρθηκε από το ειδικό αποθεματικό στα κέρδη εις νέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2025 και αφορά τη διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των ακινήτων που είχαν εισφερθεί από την ΕΤΕ και τα οποία πουλήθηκαν εντός του πρώτου εννεάμηνου 2025.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Δανειακές Υποχρεώσεις

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

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου (interest rate cap) για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου, αναφορικά με τα ομολογιακά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €300.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €291.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €283.500).

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

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

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

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

	30.09.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμο		
Ομολογιακά δάνεια	927.525	1.085.371
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	927.525	1.085.371
Βραχυπρόθεσμο		
Ομολογιακά δάνεια	184.544	6.009
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	104.916	60.153
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	289.460	66.162
Σύνολο	1.216.985	1.151.533

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Σεπτεμβρίου 2025 ποσό €2.824, το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2024: ποσό €4.860) και επίσης ποσό €10, που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2024: ποσό €153).

Στο πλαίσιο της Συμφωνίας - Πλαίσιο που έχει υπογράψει η Εταιρεία με την εταιρεία Aktoz (Σημείωση 11), δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνολικού ποσού €180.203 ταξινομήθηκαν στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 30 Σεπτεμβρίου 2025, καθώς θα αποπληρωθούν εντός των επομένων 12 μηνών.

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

	30.09.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	289.460	66.162
Από 1 έως 5 έτη	555.383	836.719
Πάνω από 5 έτη	372.142	248.652
Σύνολο	1.216.985	1.151.533

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

Παρατίθενται οι εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί για τα δάνεια της Εταιρείας συμπεριλαμβανόμενων των εξασφαλίσεων επί των ακινήτων:

- Επί 44 ακινήτων της Εταιρείας και 2 ακινήτων τα οποία μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €300.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.

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

- Επί 22 ακινήτων της Εταιρείας και 4 ακινήτων τα οποία μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. για ποσό €216.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί 4 ακινήτων της Εταιρείας και 15 ακινήτων τα οποία μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» έως την 30.09.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €336.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζα Α.Ε. για ποσό €11.700. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο.
- Επί 41 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €288.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί ενός ακινήτου το οποίο μεταβιβάστηκε από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €54.158. Επιπλέον έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με το ως άνω ακίνητο.
- Επί 4 ακινήτων της Εταιρείας και 3 ακινήτων τα οποία μεταβιβάστηκαν από την Εταιρεία στην εταιρεία «Μιλόρα Μ.Α.Ε.» την 30.06.2025, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €90.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €32.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ως άνω ακίνητο και από τα μισθωτήρια συμβόλαια δύο επιπλέον ακινήτων της.
- Σύμφωνα με την από 11.12.2024 σύμβαση πίστωσης ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Άλφα Τράπεζας Α.Ε. έχει παρασχεθεί στην τράπεζα ανέκκλητο συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο για εγγραφή προσημείωσης υποθήκης για ένα ακίνητο της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	30.09.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	6.315	5.142
Φόροι – Τέλη	6.754	4.938
Έσοδα επομένων χρήσεων	105	2.608
Υποχρεώσεις μίσθωσης	116	132
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	46.572	61.459
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 24)	54.737	6.215
Σύνολο	114.599	80.494

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

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

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα την 30 Σεπτεμβρίου 2025 περιλαμβάνεται συνολικό ποσό €40.961 αναφορικά με την απόκτηση του επιπλέον 55% των μετοχών της MHV την 24 Ιανουαρίου 2024, το οποίο θα καταβληθεί βάσει της σύμβασης αγοραπωλησίας. Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 το υπολειπόμενο ποσό αναφορικά με την απόκτηση του επιπλέον 55% των μετοχών της MHV μεταφέρθηκε από τις μακροπρόθεσμες λοιπές υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2025 περιλαμβάνεται ποσό €6.763 αναφορικά με την απόκτηση του επιπλέον 20% των μετοχών της MHV από τη Flowrulse την 29 Απριλίου 2025 (Σημείωση 6) και ποσό €40.500 αναφορικά με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Μιλόρα Μ.Α.Ε. (Σημείωση 11).

Οι Φόροι – Τέλη αναλύονται ως εξής:

	30.09.2025	31.12.2024
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.437	1.888
Ενιαίος Φόρος Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)	1.852	-
Λοιπά	3.465	3.050
Σύνολο	6.754	4.938

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Μερίσματα ανά Μετοχή

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €7.859 για την Εταιρεία (30 Σεπτεμβρίου 2024: €8.450) και περιλαμβάνουν κυρίως ΕΝΦΙΑ ύψους €7.178 (30 Σεπτεμβρίου 2024: €7.847).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Έξοδα εκτιμήσεων	666	707
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	932	387
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	565	509
Έξοδα ασφάλισης	450	616
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	150	354
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	172	1.046
Μεσιτικά έξοδα	249	333
Λοιπά	2	2
Σύνολο	3.186	3.954

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	4.470	4.524
Εργοδοτικές εισφορές	859	744
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	5.169	4.998
Λοιπά Έξοδα	186	195
Σύνολο	10.684	10.461

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

Την 11 Ιουνίου 2024 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €7.050 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2023, εκ των οποίων ποσό €4.998 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2024 ενώ ποσό €2.052 είχε αναγνωριστεί στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Αμοιβές τρίτων	2.381	1.945
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	949	1.152
Φόροι – τέλη	1.349	1.096
Λοιπά	956	1.047
Σύνολο	5.635	5.240

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Τόκοι	36.509	39.362
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	1.773	2.501
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	3.093	(5.120)
Σύνολο	41.375	36.743

Την 1 Μαρτίου 2024 η Εταιρεία προέβη σε τροποποίηση της συμβάσης ομολογιακού δανείου που είχε συνάψει με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. την 29 Ιουλίου 2021 και της σύμβασης ομολογιακού δανείου που είχε υπογράψει με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. την 25 Νοεμβρίου 2022 αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από τις τροποποιήσεις προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού €6.701 το οποίο περιλαμβάνεται στη γραμμή «Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα» την 30 Σεπτεμβρίου 2024.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Φόροι

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	6.360	10.019
Σύνολο	6.360	10.019

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

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 58 παρ. 3 του ν.5193/2025, όπως ισχύει, η Εταιρεία, φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Η Εταιρεία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

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

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

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

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Σεπτεμβρίου 2025 για τον Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €7.906 (μη συμπ. ΦΠΑ) και κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη οικιστικών ακινήτων (αποθέματα ακινήτων) ποσού €197 (μη συμπ. ΦΠΑ). Επιπλέον, την 30 Σεπτεμβρίου 2025 στην Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.674 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

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

Εγγυήσεις

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

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

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2025:

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

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

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

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

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Εταιρεία

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

ι. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.09.2025	31.12.2024
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας ¹	8.859	8.563
MHV	20.165	-
Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	2.015	-
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε.	3.805	-
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	100	-
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	500	-
Piraeus Tower S.A. (Κοινοπραξία)	1.320	-
Σύνολο	36.764	8.563

PNG Properties EAD, MHV, Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.: Απαιτήσεις λόγω δανείων που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στις θυγατρικές.

ΘΡΙΑΣΕΥΣ Α.Ε., WISE LOUISA Μ.Α.Ε. και ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε. και Piraeus Tower S.A.: Οι απαιτήσεις αφορούν σε ποσά που δόθηκαν από την Εταιρεία έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, οι οποίες θα ολοκληρωθούν εντός της χρήσης 2025.

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.09.2025	31.12.2024
Ανθός Properties Α.Κ.Ε.	1	-
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	3	3
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	332.482	-
Σύνολο	332.486	3

Ανθός Properties Α.Κ.Ε. & Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους: Απαιτήσεις από μισθώματα.

ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.: Απαίτηση λόγω πώλησης ακινήτων στη θυγατρική Μιλόρα Μ.Α.Ε.

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.09.2025	31.12.2024
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	192	-
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	2.227	2.171
CI Global, θυγατρική της Εταιρείας	811	811
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	5.870	2.650
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	396	-
ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	14.694	-
Σύνολο	24.190	5.632

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

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

I & B Real Estate EAD και Καρόλου Τουριστική Α.Ε.: Απαιτήσεις από μερίσματα.

ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.: Απαίτηση από μείωση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής.

Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	30.09.2025	31.12.2024
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	6.874	127
Μέτοχοι/Ομολογιούχοι Εταιρείας	545	545
ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.	43.547	-
Σύνολο	50.966	672

ΜΙΛΟΡΑ Μ.Α.Ε.: Υποχρέωση λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής (€40.500) και λόγω ποσού (€3.047) που έχει εισπράξει η Εταιρεία για μισθώματα ακινήτων τα οποία έχουν μεταβιβαστεί στη Μιλόρα Μ.Α.Ε. και θα τα καταβάλει στη Μιλόρα Μ.Α.Ε. βάσει της υπογεγραμμένης συμφωνίας μεταξύ των δύο μερών.

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

¹ Σημειώνεται ότι έως την 30.09.2025 έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης της απαίτησης ποσού €3.991.

Σημειώσεις επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
Εταιρεία

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

ii. Έσοδα από μισθώματα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα	1	1
Ανθός Properties A.K.E.	3	3
V Tourism	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	6	6
Σύνολο	11	11

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	565	508
Σύνολο	565	508

iv. Λοιπά έσοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	396	-
Μιλόρα Μ.Α.Ε.	-	94
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.ΙΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	1.000	-
WISE ATHANASIA Μ.ΙΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	900	-
Quadratix, θυγατρική της Εταιρείας	600	700
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	3.601	2.677
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	5.870	3.250
Σύνολο	12.367	6.721

Έσοδα από μερίσματα θυγατρικών.

v. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	296	297
Picasso Fund, θυγατρική της Εταιρείας	56	56
MHV	165	-
Ourania Επενδυτική Ακινήτων Α.Ε.	15	-
Σύνολο	532	353

PNG Properties EAD: Το χρηματοοικονομικό έσοδο αφορά στο δάνειο που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στη θυγατρική.

Picasso Fund: Το χρηματοοικονομικό έσοδο αφορά στην απαίτηση της Εταιρείας από το Picasso Fund η οποία έχει εκχωρηθεί στο πλαίσιο του δανείου της θυγατρικής.

vi. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας	9	9
Σύνολο	9	9

vii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	30.09.2025	31.12.2024
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	1.311	1.581
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	3.004	4.506
Σύνολο	4.315	6.087

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

viii. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Από 01.01. έως	
	30.09.2025	30.09.2024
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	5.372	5.533
Σύνολο	5.372	5.533

ix. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

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

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία.