ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2026 - 30/06/2026)

Βάσει του άρθρου 5 του Ν.3556/30.04.2007

Σεπτέμβριος 2026

Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *4*

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου *5*
Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 6
Έσοδα από μισθώματα 7
Λειτουργικά Αποτελέσματα 7
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 7
Φόρος Επενδύσεων 8
Κέρδη Χρήσεως 8
Βασικοί Δείκτες 8
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο 10
Μεταγενέστερα γεγονότα 12
Υποκαταστήματα 13
Ίδιες μετοχές 13
Έρευνα και ανάπτυξη 13
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων 13
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία 14
Συνδεδεμένα Μέρη 22

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ *27*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ *28*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ *29*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ *30*

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ *31*
1. Γενικές πληροφορίες 31
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 31
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 36
4. Διαχείριση κεφαλαίου 36
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 37
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 38
7. Πληροφόρηση κατά τομέα 38
8. Επενδύσεις σε ακίνητα 41
9. Ενσώματα πάγια 47
10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 47
11. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 48
12. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση 49
13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 50
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 50
15. Μετοχικό κεφάλαιο 51
16. Δάνεια 52
17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 54
18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 55
19. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας 56
20. Χρηματοοικονομικό κόστος 56
21. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή 57
22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 57
23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 59
24. Διανομή μερίσματος 59
25. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 60

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας 61

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ατομική και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από 01.01.2026 έως και 30.06.2026, 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, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, 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, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Μελέτιος Φικιώρης	Μαρία Καπετανάκη	Γεώργιος Κουτσοποδιώτης
ΑΔΤ Α 04043311	ΑΔΤ Φ 019089	ΑΔΤ Α01166719

Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

για την περίοδο που 01.01.2026-30.06.2026
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στην περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2019 του ΔΣ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων

Στις 30.06.2026, το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρείας περιλάμβανε 60 ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 706.935 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. Ένα εκ των 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 € 706.935 χιλ. περιλαμβάνει τα εξής:

- Την εύλογη αξία των επενδύσεων σε 59 ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 30.06.2026, ανήλθε σε € 661.144 χιλ. και περιλαμβάνει τα κάτωθι:
    - την εύλογη αξία του ακινήτου, από το οποίο η Εταιρεία ιδιοχρησιμοποιεί το 16,5% των ωφέλιμων επιφανειών για τις ανάγκες των γραφείων της.
    - την εύλογη αξία του ακινήτου που έχει περιέλθει στην Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης ποσού € 4.063 χιλ.
    - την αξία του δικαιώματος χρήσης των ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία και ανέρχονται σε € 22.866 χιλ. και σε € 183 χιλ., όπως αποτυπώνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 30.06.2026. Οι προαναφερθείσες αξίες δεν περιλαμβάνουν την αξία της υποχρέωσης από τη μακροχρόνια μίσθωση των αντίστοιχων ακινήτων από την Εταιρεία ποσού € 12.098 χιλ. και € 584 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 € 34.971 χιλ. στις 30.06.2026 και παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η THE GRID ανέρχεται στις 30.06.2026 σε € 186.508 χιλ. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου 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 € 10.820 χιλ. στις 30.06.2026 (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 30.06.2026 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 30.06.2026, 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 BROOKLANE 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 30.06.2026 ανήλθαν σε € 45.496 χιλ. και εν μέρει αποτυπώνουν το αποτέλεσμα της επιτυχούς αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέσω δημόσιας προσφοράς («ΔΠ») τον Ιούνιο του 2024 (βλ. σχετικές αναφορές και σημειώσεις στη

συνέχεια της παρούσας). 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. Κατά την 30.06.2026 τα κεφάλαια του Πράσινου Ομολόγου έχουν διατεθεί ολοσχερώς για τις επενδύσεις της Εταιρείας σε έργα που πληρούν τις αρχές βιωσιμότητας, σύμφωνα με 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 € 199.684 χιλ. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 185.765 χιλ., ποσό € 66.508 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 119.257 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 13.919 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 Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2026 έως 30.06.2026 ανήλθαν σε € 20.650 χιλ. έναντι € 17.661 χιλ. κατά την περίοδο που έληξε την 30.06.2025, παρουσιάζοντας αύξηση € 2.988 χιλ. (αύξηση 17%). Η εν λόγω αύξηση είναι απόρροια της ενσωμάτωσης των μισθωμάτων των ακίνητων που ολοκληρώθηκαν το 2025, της σύναψης νέων μισθώσεων καθώς και της ανανέωσης των υφιστάμενων συμβάσεων 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 30.06.2026 ανήλθε σε κέρδη € 19.359 χιλ. (α' εξάμηνο 2025: € 23.960 χιλ.) και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων ποσού € 6.384 χιλ. (α' εξάμηνο 2025: € 13.244 χιλ.). Τα κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και αναπροσαρμογής εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων (a-EBITDA) για το α' εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε € 13.301 χιλ., έναντι € 11.033 χιλ. κατά το εξάμηνο του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση € 2.268 χιλ. ευρώ (αύξηση 17%) και αναδεικνύοντας τη σημαντική βελτίωση της συνολικής αποδοτικότητας της Εταιρείας.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας, την 30.06.2026, ανήλθαν σε € 835 χιλ. (α' εξάμηνο 2025: € 1.056 χιλ.) και αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους € 425 χιλ. και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων € 378 χιλ.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, την 30.06.2026, ανήλθαν σε € 3.311 χιλ. (α' εξάμηνο 2025: € 3.225 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 2026 σε € 2.498 χιλ. (α' εξάμηνο 2025: € 2.469 χιλ.).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων για την Εταιρεία, την 30.06.2026, ανήλθε σε € 1.151 χιλ. (α' εξάμηνο 2025: € 1.335 χιλ.).

Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026, ανήλθαν σε € 17.997 χιλ. (α' εξάμηνο 2025: € 19.711 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 € 8.649 χιλ. (α' εξάμηνο 2025: € 12.499 χιλ.).

Βασικοί Δείκτες

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

	30/06/2026	31/12/2025
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (i) / (ii)	**2,94x**	**3,52x**
Κυκλοφορούν ενεργητικό (i)	52.806.684	54.497.369
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (ii)	17.940.092	15.489.846
Δείκτης Μόχλευσης (i) / (ii)	**25,7%**	**26,3%**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	199.683.525	201.866.109
Σύνολο ενεργητικού (ii)	776.884.535	767.340.828
Δείκτης LTV (i) / (ii)	**26,9%**	**27,8%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	190.398.365	192.794.453
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	706.934.688	693.597.663
Net LTV (i) / (ii)	**20,3%**	**20,7%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	190.398.365	192.794.453
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(45.496.193)	(47.648.353)
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	(1.707.678)	(1.707.678)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (i)	**143.194.494**	**143.438.421**
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	706.934.688	693.597.663
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) (i) / (ii)	**4,47**	**4,40**
Ίδια κεφάλαια (i)	563.555.659	554.898.866
Σύνολο μετοχών (ii)	126.031.958	126.175.797

** Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:*

	30/06/2026	31/12/2025
Εύλογη αξία ακινήτων	661.143.702	650.804.710
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	34.970.672	32.397.662
Δάνειο προς κοινοπραξία (συμπ. δεδουλευμένων τόκων)	10.820.314	10.395.291
Σύνολο	**706.934.688**	**693.597.663**

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες	**30/06/2026**	30/06/2025
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	17.996.864	19.710.825
Πλέον: Αποσβέσεις	298.810	153.854
Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(2.265.432)	744.412
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(6.383.801)	(13.243.837)
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(500)	(81)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά (Κέρδη) / ζημιές από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	244.614	162.093
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων	(218.801)	(660.458)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	48.510	116.939
Πλέον: Καθαρή ζημιά παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	-	89.485
Πλέον / (Μείον): Μη ταμειακά και μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(86.935)	(92.793)
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	**9.633.328**	**6.980.439**

Προσαρμοσμένο EBITDA	**30/06/2026**	30/06/2025
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	**19.147.833**	**21.046.194**
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(6.383.801)	(13.243.837)
Πλέον: Αποσβέσεις	298.810	153.854
Μείον: Χρηματοοικονομικά έσοδα	(834.595)	(1.056.053)
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.310.961	3.225.460
Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(2.265.432)	744.412
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(21.000)	(43.386)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	48.510	116.939
Πλέον: Καθαρή ζημιά παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	-	89.485
a-EBITDA	**13.301.287**	**11.033.068**

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Κατά την κλειόμενη περίοδο, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο (2) οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 171,32 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ, 177 στην Αθήνα. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι σύμφωνη με τη διαμόρφωση 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 περιόδου:

- ακίνητο επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες της ανάπτυξης νέου εξαώροφου 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: ολοκληρώθηκαν οι εργασίες ανακατασκευής του υφιστάμενου πενταώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και παραδόθηκε προς χρήση σε μισθωτή.

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 2025

Η από 13.05.2026 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,07 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2025. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 8.850.237 έχει καταβληθεί με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 26 Ιουνίου 2026.

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 συνολικό ποσό του εν λόγω δανείου συμπεριλαμβανομένων των κεφαλαιοποιηθέντων τόκων την 30.06.2026 είναι € 21,64 εκατ.

Στις 08.09.2023 η THE GRID υπέγραψε 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. Το υπόλοιπο του δανείου κατά την 30.06.2026 ανέρχεται σε € 84,43 εκατ.

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

Κατά την περίοδο 01.01.2026 – 30.06.2026, 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 Εταιρεία προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα.

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών, κυρίως λόγω των πόλεμων στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή 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. Διευκρινίζεται ότι η Εταιρεία δεν διατηρεί καμία δραστηριότητα ή επιχειρηματική σχέση που να συνδέεται με τις εν λόγω χώρες. Στο αποτέλεσμα αυτό συμβάλλουν επίσης, η ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, 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 2026 τον πέμπτο Απολογισμό Βιωσιμότητας, για το έτος 2025.

Ο Απολογισμός παρουσιάζει τις δράσεις και τις επιδόσεις της Noval Property στο κομμάτι της βιωσιμότητας, 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 Euronext Athens. 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. Επιπρόσθετα, 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/2026/07/Noval_Property-Sustainability-Report_2025.pdf

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την κλειόμενη περίοδο, ολοκληρώθηκε η πιστοποίηση της διάθεσης των Αντληθέντων Πράσινου Ομολόγου. Δεδομένου ότι η ολοκλήρωση της διάθεσης των κεφαλαίων συντελέστηκε εντός του δεύτερου εξαμήνου της χρήσης 2025, η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση του παραπάνω Κοινού Ομολογιακού Δανείου για τη χρονική περίοδο 06.12.2021 – 31.12.2025, μαζί με τη συνοδευτική έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή, αποτέλεσε μέρος της ετήσιας οικονομικής έκθεσης της περιόδου 01.01.2025– 31.12.2025 της Εταιρείας.

Μακροοικονομικές Εξελίξεις

Την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2026, η ελληνική οικονομία συνέχισε να επιδεικνύει ανθεκτικότητα, παρά το αβέβαιο διεθνές περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από γεωπολιτικές εντάσεις, αυξημένη μεταβλητότητα στις τιμές της ενέργειας και ενίσχυση της αβεβαιότητας στις διεθνείς αγορές. Η κλιμάκωση των εντάσεων στη Μέση Ανατολή και οι επιπτώσεις τους στις αγορές πετρελαίου και φυσικού αερίου επηρεάζουν αρνητικά τις προοπτικές της παγκόσμιας οικονομίας.

Σύμφωνα με την Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής της Τράπεζας της Ελλάδος, το πραγματικό ΑΕΠ της Ελλάδας εκτιμάται ότι θα αυξηθεί κατά 1,9% το 2026 και κατά 1,9% το 2027, ενώ προβλέπεται οριακή επιτάχυνση στο 2,0% το 2028. Η οικονομική δραστηριότητα εξακολουθεί να στηρίζεται στην ιδιωτική κατανάλωση, στις επενδύσεις και στην αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Ο πληθωρισμός αναμένεται να διαμορφωθεί σε 3,8% το 2026, παραμένοντας υψηλότερος από τον στόχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, κυρίως λόγω της ανόδου των τιμών ενέργειας και των σχετικών δευτερογενών επιδράσεων στην οικονομία.

Παράλληλα, οι δημοσιονομικές επιδόσεις της χώρας παραμένουν ισχυρές, με το πρωτογενές πλεόνασμα να εκτιμάται στο 3,7% του ΑΕΠ για το 2026 και το δημόσιο χρέος να ακολουθεί πτωτική πορεία, διαμορφούμενο στο 135,7% του ΑΕΠ.

Συνολικά, η ελληνική οικονομία εξακολουθεί να παρουσιάζει θετικές προοπτικές παρά τις εξωτερικές προκλήσεις, ενώ η Διοίκηση παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις και αξιολογεί τις ενδεχόμενες επιπτώσεις τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Μεταγενέστερα γεγονότα

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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.

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Μέχρι και την ημερομηνία της παρούσας, τα γεωπολιτικά γεγονότα στη Μέση Ανατολή συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την πιθανή άνοδο των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Η Εταιρεία, παρότι δεν έχει άμεση έκθεση στις εν λόγω χώρες, και δεδομένου ότι η ενδεχόμενη επίδραση των γεγονότων αυτών μετά την περίοδο αναφοράς δεν μπορεί επί του παρόντος να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, συνεχίζει να παρακολουθεί στενά τις σχετικές εξελίξεις και να εξετάζει τη λήψη των κατάλληλων ενεργειών, εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο.

Λοιπά

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 1096η/22.7.2026 συνεδρίασή του αποφάσισε την ανάκληση της συμπληρωματικής άδειας λειτουργίας και ως ΑΕΔΟΕΕ της Εταιρείας κατόπιν αιτήματός της, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 63 του ν. 5193/2025.

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 30.06.2026 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

1) Λ. Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω (Γραφεία Ιδιοκτησίας στο Εμπορικό Κέντρο RIVER WEST)
2) Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 Β & Αμαρουσίου Χαλανδρίου (Γραφεία Διοίκησης)

Ίδιες μετοχές

Στις 18 Σεπτεμβρίου 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σε συνέχεια της από 27.05.2025 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, αποφάσισε την έναρξη του προγράμματος επαναγοράς ιδίων μετοχών για την απόκτηση έως και 400.000 ιδίων μετοχών της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό μέχρι 0,32% περίπου του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, εφόσον κατά τον χρόνο της απόκτησης θα πληρούνται οι προϋποθέσεις που ορίζονται στο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και ανώτατο ποσό που θα διατεθεί για την απόκτηση των ιδίων μετοχών, μέχρι του ανωτέρω ανώτατου αριθμού αυτών, το ποσό των €1.650.000,00. Σκοπός του προγράμματος δύναται να είναι η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου, η διανομή στο προσωπικό ή οποιαδήποτε άλλη χρήση ορίζεται από τον Νόμο. Το πρόγραμμα ολοκληρώθηκε την 25η Φεβρουαρίου 2026 καθώς η Εταιρεία απέκτησε 400.000 ίδιες μετοχές.

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

Η ελληνική αγορά ακινήτων κατά τους πρώτους μήνες του 2026 διατήρησε τη θετική της πορεία, με ηπιότερους όμως ρυθμούς σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο. Το επενδυτικό ενδιαφέρον παραμένει ενεργό, τόσο από εγχώριους, όσο και από ξένους επενδυτές, με έμφαση στην κατοικία, στα σύγχρονα γραφεία, στη φιλοξενία και στα logistics. Παράλληλα, η περιορισμένη προσφορά σύγχρονης και προσιτής κατοικίας εξακολουθεί να στρέφει μέρος της ζήτησης προς παλαιότερα ακίνητα και πιο προσιτές περιοχές, ενώ στα επαγγελματικά ακίνητα ενισχύεται η προτίμηση για ενεργειακά αποδοτικά και υψηλών προδιαγραφών κτίρια.

Στην αγορά κατοικίας, οι τιμές συνέχισαν να αυξάνονται, αλλά με εμφανή επιβράδυνση. Το α΄ τρίμηνο του 2026 ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών των διαμερισμάτων διαμορφώθηκε σε 5,7%, έναντι 7,5% το αντίστοιχο τρίμηνο του 2025. Ισχυρότερη άνοδος καταγράφηκε στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές της χώρας, ενώ στην Αθήνα ο ρυθμός ήταν ηπιότερος.

Οι καθαρές εισροές ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων αυξήθηκαν κατά 43,4% το α΄ τρίμηνο του 2026, σε €511,6 εκατ.[1], ενώ αντίθετα οι αιτήσεις για Golden Visa μειώθηκαν κατά 52,2%. Η οικοδομική δραστηριότητα στην κατοικία ενισχύθηκε σημαντικά, ενώ οι επενδύσεις σε κατοικίες αυξήθηκαν κατά 15,0%. Το κόστος κατασκευής συνέχισε να αυξάνεται και παραμένει σε υψηλά

[1] Τράπεζα της Ελλάδος – στοιχεία για ΞΑΕ, οικοδομική δραστηριότητα, κόστος κατασκευής, δάνεια, επενδύσεις κατοικιών

επίπεδα, με σωρευτική άνοδο 27,9% σε σχέση με το α΄ τρίμηνο του 2021. Παράλληλα, τα νέα στεγαστικά δάνεια αυξήθηκαν σημαντικά, ενισχυμένα και από επιδοτούμενα προγράμματα, αν και η συνολική στεγαστική χρηματοδότηση παραμένει χαμηλή σε σχέση με τα προ κρίσης επίπεδα.

Στα επαγγελματικά ακίνητα, με βάση τους δείκτες που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος, κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2025 οι ονομαστικές τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 4,5% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ οι τιμές των καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν αντίστοιχα κατά 3,9%. Στην Αθήνα οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ήταν υψηλότεροι και ανήλθαν σε 6,1% και 5,4%.[2] Οι αποδόσεις των prime γραφείων στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας διαμορφώθηκαν μεταξύ 5,6% και 6,6%, ενώ στα καταστήματα υψηλής προβολής μεταξύ 5,2% και 6,0%.[3] Τα μισθώματα για σύγχρονα βιοκλιματικά κτίρια γραφείων διαμορφώνονται μεταξύ €29–34/τ.μ., ενώ τα εμπορικά κέντρα έχουν μέσες μισθωτικές αξίες περί τα €40/τ.μ.[4] Οι προσδοκίες της αγοράς παραμένουν ουδέτερες για γραφεία και καταστήματα και πιο θετικές για ξενοδοχεία και αποθήκες υψηλών προδιαγραφών.

Ο τομέας των logistics, συνεχίζει να διατηρεί ισχυρή δυναμική, υποστηριζόμενη από την περιορισμένη προσφορά σύγχρονων αποθηκευτικών χώρων, την αυξημένη ζήτηση και την ανάπτυξη νέων έργων. Τα μισθώματα στις κύριες τοποθεσίες διαμορφώνονται περί τα €6/τ.μ., ενώ οι prime αποδόσεις κινούνται κοντά στο 6,8%.[5]

Στον τομέα του τουρισμού και της φιλοξενίας, η ισχυρή επίδοση του 2025 συνεχίστηκε και στις αρχές του 2026, με σημαντική αύξηση τόσο των διεθνών αφίξεων όσο και των ταξιδιωτικών εισπράξεων. Η Αθήνα διατηρεί ιδιαίτερα θετική δυναμική και ενισχύει τη θέση της ως προορισμός καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, υποστηριζόμενη από την αυξημένη διεθνή ζήτηση, τις νέες ξενοδοχειακές αναπτύξεις υψηλών προδιαγραφών και το συνεχιζόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον για hospitality assets.

Για το επόμενο διάστημα, οι προοπτικές της αγοράς παραμένουν συγκρατημένα θετικές, με βασικούς κινδύνους τη γεωπολιτική αβεβαιότητα και τις πιέσεις στο ενεργειακό, μεταφορικό και κατασκευαστικό κόστος. Η αξία των ακινήτων αναμένεται να εξαρτάται ολοένα περισσότερο από την ποιότητα κατασκευής, την ενεργειακή απόδοση, το λειτουργικό κόστος και τις υποδομές της τοποθεσίας.[6]

Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, η Εταιρεία συνεχίζει να αξιοποιεί επιλεκτικά τις ευκαιρίες της αγοράς, με βασικούς άξονες τη διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου, την επιλογή ακινήτων υψηλής ποιότητας και αξιόπιστων μισθωτών, καθώς και την ευελιξία στην προσαρμογή του επενδυτικού της σχεδιασμού.

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

[2] Τράπεζα της Ελλάδος – δείκτες γραφείων & καταστημάτων, μισθώματα, άδειες.
[3] Τράπεζα της Ελλάδος & Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων – αποδόσεις γραφείων CBD Αθήνας.
[4] Στοιχεία αγοράς γραφείων και καταστημάτων α΄ εξάμηνο 2026.
[5] Στοιχεία αγοράς logistics α΄ εξάμηνο 2026.
[6] Στοιχεία τουριστικής αγοράς α΄ εξάμηνο 2026.

διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων (Entreprise 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 Εταιρείας[1], καθώς και ο λογιστικός κίνδυνος[2].
- Οι ***στρατηγικοί κίνδυνοι*** περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο

[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.).

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.

Α) 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 επενδύσεών 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 αντιστάθμισμα 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 30.06.2026, 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 30.06.2026, 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 ΙΚΕΑ (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 εφαρμόσθηκαν 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 μετριάζει 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 30.06.2026, υπήρχαν διαθέσιμα πιστωτικά όρια ποσού € 12 εκατ. και €11,5 εκατ., από ελληνικές συστημικές τράπεζες με ημερομηνίες λήξης 31.10.2026 και 31.10.2031 αντιστοίχως.

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 λειτουργία 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

(i) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2026	30/06/2025
Έσοδα από μισθώματα	4.322.041	2.076.072
Αγορές υπηρεσιών	4.542.343	1.187.622
Αγορές παγίων	628.219	174.570

	30/06/2026	31/12/2025
Απαιτήσεις	2.205.270	3.359.750
Απαιτήσεις από εγγυήσεις	112.178	112.178
Υποχρεώσεις	1.597.072	886.150
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	878.651	710.961

(ii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2026	31/12/2025
Νέα δάνεια	10.395.291	10.395.291
Χρηματοοικονομικά έσοδα	425.024	809.784

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

	30/06/2026	30/06/2025
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	540.970	792.655
Σύνολο	**540.970**	**792.655**

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.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό μέλος
Μελέτιος Φικιώρης	Γεώργιος Κουτσοποδιώτης
ΑΔΤ Α 04043311	ΑΔΤ Α01166719

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Συνοπτικής Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική ατομική και οικονομικού συμφέροντος κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, της 30ης Ιουνίου 2026 και τις σχετικές ατομικές και οικονομικού συμφέροντος καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν 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 ουσιωδώς 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 συνημμένη 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, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

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

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

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 2026

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**30/06/2026**	31/12/2025
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	666.787.168	657.588.053
Ενσώματα πάγια	9	7.022.183	7.177.002
Δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	278.247	425.089
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		75.405	88.804
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	11	34.970.672	32.397.662
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	11	10.395.291	10.395.291
Παράγωγα	12	911.361	1.021.089
Λοιπές απαιτήσεις	13	3.637.524	3.750.469
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**724.077.851**	**712.843.459**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	13	6.563.488	6.578.586
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεμένες	11	425.024	-
Παράγωγα	12	321.980	270.429
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	45.496.193	47.648.353
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**52.806.684**	**54.497.368**
Σύνολο ενεργητικού		**776.884.535**	**767.340.827**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	316.079.895	316.079.895
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		6.642.545	6.642.545
Ίδιες μετοχές	15	(1.102.926)	(671.269)
Τακτικό αποθεματικό		2.049.647	2.049.647
Αποθεματικά	15	1.930.579	1.988.758
Κέρδη εις νέον		237.955.919	228.809.291
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους		**563.555.659**	**554.898.867**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	16	178.934.709	180.281.024
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16	13.457.934	13.749.682
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		88.378	77.015
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	17	2.907.763	2.844.395
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**195.388.784**	**196.952.116**
Δάνεια	16	6.829.910	7.352.841
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	9.488.849	6.479.126
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.160.361	1.175.317
Υποχρεώσεις μίσθωσης	16	460.972	482.563
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**17.940.092**	**15.489.847**
Σύνολο υποχρεώσεων		**213.328.876**	**212.441.963**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**776.884.535**	**767.340.830**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 62 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	**1/1 - 30/06/2026**	1/1 - 30/06/2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	18	20.649.555	17.661.472
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	6.383.801	13.243.837
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	19	(1.173.003)	(1.231.115)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	19	(2.562.934)	(2.445.517)
Δαπάνες προσωπικού		(1.890.211)	(1.787.020)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(1.712.277)	(1.169.945)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	13	(48.510)	(116.939)
Κέρδη/ (ζημιές) περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		-	(89.485)
Κέρδη από πώληση παγίων		500	81
Αποσβέσεις		(298.810)	(153.854)
Λοιπά έσοδα		10.656	48.498
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**19.358.767**	**23.960.013**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	834.595	1.056.053
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(3.310.961)	(3.225.460)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(2.476.366)**	**(2.169.407)**
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	11	2.265.432	(744.412)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		**19.147.833**	**21.046.194**
Φόροι		(1.150.969)	(1.335.369)
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		**17.996.864**	**19.710.825**
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή	21	**0,14**	**0,16**
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Κέρδη / (ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματική		45.187	38.283
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου - μεταφορά στο αποτέλεσμα		(103.365)	(216.171)
Σύνολο		**(58.178)**	**(177.888)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**(58.178)**	**(177.888)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**17.938.686**	**19.532.937**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 62 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	Ίδιες μετοχές	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικά	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	**Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025		**316.079.895**	**6.642.545**	**-**	**-**	**1.074.667**	**195.301.699**	519.098.806
Καθαρές 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		-	-	-	-	-	(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**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026		**316.079.895**	**6.642.545**	**(671.269)**	**2.049.647**	**1.988.757**	**228.809.291**	**554.898.865**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	-	17.996.864	**17.996.864**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	-	-	-	(58.178)	-	**(58.178)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2026		**316.079.895**	**6.642.545**	**(671.269)**	**2.049.647**	**1.930.579**	**246.806.154**	**572.837.551**
Συναλλαγές με τους μετόχους								
Μερίσματα	24	-	-	-	-	-	(8.850.237)	**(8.850.237)**
(Αγορά) / πώληση ιδίων μετοχών		-	-	(431.657)	-	-	-	**(431.657)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**-**	**-**	**(431.657)**	**-**	**-**	**(8.850.237)**	**(9.281.894)**
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026		**316.079.895**	**6.642.545**	**(1.102.926)**	**2.049.647**	**1.930.579**	**237.955.917**	**563.555.657**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 62 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της ενδιάμεσης συνοπτικής ατομικής και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	**1/1 - 30/06/2026**	1/1 - 30/06/2025
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους		17.996.864	19.710.825
Φόρος		1.150.969	1.335.369
Αποσβέσεις		298.810	153.854
(Κέρδη)/ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(6.383.801)	(13.243.837)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	(834.595)	(1.056.053)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	3.310.961	3.225.460
(Κέρδη)/ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		(500)	(81)
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	11	(2.265.432)	744.412
(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		48.510	116.939
		13.321.787	**11.089.360**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		53.596	2.239.137
Αύξηση/ (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		3.128.198	1.978.797
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		11.363	12.614
		3.193.158	**4.230.548**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(2.834.394)	(3.715.656)
Καταβλημένοι φόροι		(1.165.926)	(1.716.061)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**12.514.625**	**9.888.191**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		(76.374)	(99.310)
Αγορές/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(3.006.070)	(17.008.793)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		250	81
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		196.691	-
Τόκοι εισπραχθέντες	20	377.927	654.489
Αύξηση συμμετοχών	11	(307.578)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(2.815.153)**	**(16.453.533)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	16	(228.892)	(210.265)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	24	(8.850.237)	(5.436.574)
Αποπληρωμή δανεισμού	16	(2.340.846)	(3.260.599)
(Αγορά) / πώληση ιδίων μετοχών		(431.657)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(11.851.632)**	**(8.907.438)**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(2.152.160)**	**(15.472.780)**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	14	47.648.353	72.788.823
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(2.152.160)	(15.472.780)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	14	**45.496.193**	**57.316.043**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 31 έως 62 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.

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».

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας βρίσκονται στον Δήμο Αμαρουσίου, επί της οδού Χειμάρας 16.

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 63,41% και έμμεσα κατά 5,88% (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 14 Σεπτεμβρίου 2026, 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 2026 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 2025.

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 2025.

Τα ποσά που εμπεριέχονται σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, όπου -κατά περίπτωση- έχουν στρογγυλοποιηθεί σε χιλιάδες ευρώ, ενδέχεται να παρουσιάσουν διαφορές οι οποίες οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

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 2026 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

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».

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.

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.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» και Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 19, το οποίο εκδόθηκε τον Μάιο του 2024, εισάγει μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για επιλέξιμες θυγατρικές. Επιλέξιμες θυγατρικές είναι εκείνες που δεν έχουν δημόσια ευθύνη (όπως περιγράφεται σε σχετική παράγραφο στο ΔΠΧΑ για Μικρές και Μεσαίες Οντότητες) και ανήκουν σε μητρική που προετοιμάζει και δημοσιεύει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Αυτές οι θυγατρικές θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης στο άλλα ΔΠΧΑ, αλλά μπορούν να αντικαταστήσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης σε αυτά τα πρότυπα με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης. Το πρότυπο μπορεί να υιοθετηθεί στις ενοποιημένες, ατομικές ή μεμονωμένες οικονομικές καταστάσεις των επιλέξιμων θυγατρικών που επιλέγουν να το εφαρμόσουν.

Κατα την αρχική έκδοσή του, το ΔΠΧΑ 19 κάλυπτε τα πρότυπα και τις τροποποιήσεις που είχαν εκδοθεί έως τον Φεβρουάριο του 2021. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19, οι οποίες δημοσιεύθηκαν τον Αύγουστο του 2025, επεκτείνουν αυτές τις απλουστευμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης ώστε να περιλαμβάνουν πρότυπα και τροποποιήσεις που εκδόθηκαν κατά τη περίοδο μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024, λαμβάνοντας υπόψη αλλαγές στα πρότυπα που τίθενται σε ισχύ έως την 1η Ιανουαρίου 2027, ημερομηνία κατά την οποία το ΔΠΧΑ 19 θα είναι εφαρμόσιμο.

Το νέο πρότυπο και οι τροποποιήσεις του έχουν αναδρομική εφαρμογή. Δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Στοχευμένες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21, 'Οι Επιδράσεις των Μεταβολών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες: Μετάφραση σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας' (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Οι τροποποιήσεις αφορούν μόνο τις οντότητες που έχουν νόμισμα παρουσίασης σε οικονομία με υπερπληθωρισμό, άλλα έχουν είτε δικό τους λειτουργικό νόμισμα είτε το νόμισμα των εκμεταλλεύσεών τους στο εξωτερικό σε οικονομία χωρίς υπερπληθωρισμό.

Όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) απαιτείται να μεταφράζονται χρησιμοποιώντας την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπλέον, υπάρχει εξαίρεση για τις οντότητες των οποίων το λειτουργικό και το νόμισμα παρουσίασης είναι νόμισμα σε οικονομία με υπερπληθωρισμό, ώστε να μην επαναμεταφράζουν τα συγκριτικά στοιχεία των εκμεταλλεύσεων στο εξωτερικό που έχουν λειτουργικό νόμισμα σε οικονομία χωρίς υπερπληθωρισμό.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 20 'Ρυθμιζόμενα περιουσιακά στοιχεία και ρυθμιζόμενες υποχρεώσεις' (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2029)

Το ΔΠΧΑ 20 εκδόθηκε τον Μάιο του 2026. Το πρότυπο θα επηρεάσει τις εταιρείες που υπόκεινται σε

ρυθμιστικό πλαίσιο τιμολόγησης, το οποίο καθορίζει πόσο και πότε μπορεί μια εταιρεία να χρεώνει τους πελάτες της. Αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 14 'Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων' και συμπληρώνει τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 'Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες'. Το πρότυπο απαιτεί από τις οντότητες να αναγνωρίζουν τη συνολική επιτρεπόμενη αποζημίωση για ρυθμιζόμενα αγαθά ή υπηρεσίες στην ίδια περίοδο αναφοράς κατά την οποία τα εν λόγω αγαθά ή οι υπηρεσίες παρέχονται. Περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις αναγνώρισης και επιμέτρησης, καθώς και απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης, ώστε οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοούν πώς οι χρονικές διαφορές που προκύπτουν από τη ρυθμιζόμενη τιμολόγηση επηρεάζουν την απόδοση μιας οντότητας, μέσω της αναγνώρισης ρυθμιστικών περιουσιακών στοιχείων και ρυθμιστικών υποχρεώσεων και του αντίστοιχου ρυθμιστικού εσόδου και ρυθμιστικού εξόδου.

Το νέο πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28, 'Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες' (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027)

Τον Ιούνιο του 2026, το IASB εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 σχετικά με τη χρήση της επιλογής επιμέτρησης στην εύλογη αξία ως εξαίρεση από την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης για συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες από επιλέξιμες οντότητες. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αυτής ώστε να περιλαμβάνει οντότητες των οποίων η κύρια επιχειρηματική δραστηριότητα είναι η επένδυση σε συγκεκριμένους τύπους περιουσιακών στοιχείων (σύμφωνα με την παράγραφο 49(α) του ΔΠΧΑ 18), επιτρέποντας τους να επιμετρήσουν τέτοιες επενδύσεις στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αντί της εφαρμογής της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 18 από την οντότητα. Εάν μια οντότητα επιλέξει να εφαρμόσει τις εν λόγω τροποποιήσεις, η αλλαγή θα πρέπει να εφαρμοστεί αναδρομικά σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 8.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ.

2.3 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρεία διαθέτει τα απαιτούμενα κεφάλαια για την υλοποίηση μέρους του επενδυτικού της πλάνου, μέσω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μέσω δημόσιας προσφοράς το 2024, αλλά και των διαθέσιμων πιστωτικών ορίων ποσού € 23,5 εκατ., σε συνδυασμό με τις ροές εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα οι οποίες ανήλθαν σε € 20.650 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.

Ο πόλεμος στη Μέση Ανατολή επηρεάζει τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την πιθανή άνοδο των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Η Εταιρεία δεν διατηρεί καμία δραστηριότητα ή επιχειρηματική σχέση που να συνδέεται με τις εν λόγω χώρες.

Οι αυξημένες γεωπολιτικές εντάσεις και οι περιορισμοί στο διεθνές εμπόριο σε συνέχεια της ανακοίνωσης των δασμολογικών μέτρων από την Κυβέρνηση των ΗΠΑ, 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 2025.

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 30.06.2026 και 31.12.2025:

	30/06/2026	31/12/2025
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (i) / (ii)	**2,94x**	**3,52x**
Κυκλοφορούν ενεργητικό (i)	52.806.684	54.497.368
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (ii)	17.940.092	15.489.847
Δείκτης Μόχλευσης (i) / (ii)	**25,7%**	**26,3%**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	199.683.525	201.866.110
Σύνολο ενεργητικού (ii)	776.884.535	767.340.827
Δείκτης LTV (i) / (ii)	**26,9%**	**27,8%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	190.398.365	192.794.453
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	706.934.688	693.597.663
Net LTV (i) / (ii)	**20,3%**	**20,7%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	190.398.365	192.794.453
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(45.496.193)	(47.648.353)
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	(1.707.678)	(1.707.678)
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (i)	**143.194.494**	**143.438.422**
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	706.934.688	693.597.663
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) (i) / (ii)	**4,47**	**4,40**
Ίδια κεφάλαια (i)	563.555.659	554.898.867
Σύνολο μετοχών (ii)	126.031.958	126.175.797

*Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:

Εύλογη αξία ακινήτων	661.143.702	650.804.710
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	34.970.672	32.397.662
Δάνειο προς κοινοπραξία (συμπ. δεδουλευμένων τόκων)	10.820.314	10.395.291
	706.934.688	**693.597.663**

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 30.06.2026, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 30.06.2026, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.233 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό (σημ. 11) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 30 Ιουνίου 2026, 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 2025.

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 30.06.2026, 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 30.06.2026 έγινε μεταφορά από την κατηγορία «Λοιπά» στην κατηγορία «Γραφεία» του επενδυτικού ακινήτου στην Λ. Κηφισίας 199 καθώς ολοκληρώθηκε η κατασκευή του. Το ακίνητο είναι μερικώς μισθωμένο από τον Φεβρουάριο 2026.

Λειτουργικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2026	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	6.602.980	9.912.983	1.574.618	1.640.310	918.664	**20.649.555**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**6.602.980**	**9.912.983**	**1.574.618**	**1.640.310**	**918.664**	**20.649.555**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(302.197)	(258.993)	(64.842)	(179.270)	(367.701)	**(1.173.003)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(765.163)	(833.658)	(344.940)	(20.175)	(549.470)	**(2.513.406)**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**5.535.620**	**8.820.332**	**1.164.836**	**1.440.865**	**1.494**	**16.963.146**

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 (aEBITDA ακινήτων)	**4.034.760**	**7.834.611**	**962.758**	**1.429.761**	**(249.798)**	**14.012.092**

Κατά την 30.06.2026, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 2.851 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 13,8% (30.06.2025: 15,8%) των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2026	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 30 Ιουνίου 2026						
Επενδύσεις σε ακίνητα	241.756.277	228.373.378	46.249.496	47.881.891	102.526.126	**666.787.168**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**241.756.277**	**228.373.378**	**46.249.496**	**47.881.891**	**102.526.126**	**666.787.168**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						110.097.367
Σύνολο ενεργητικού						**776.884.535**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.812.798	207.742	71.605	-	913.924	**3.006.069**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**213.328.876**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2025						
Επενδύσεις σε ακίνητα	210.030.087	223.908.073	45.507.879	48.798.965	129.343.050	**657.588.054**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**210.030.087**	**223.908.073**	**45.507.879**	**48.798.965**	**129.343.050**	**657.588.054**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						109.752.774
Σύνολο ενεργητικού						**767.340.828**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						

Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων τρέχουσας χρήσης	8.946.740	1.395.369	470.813	5.750	13.545.316	**24.363.988**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**212.441.963**

Γεωγραφικοί τομείς

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2026	**Ελλάδα**	**Βουλγαρία**	**Σύνολο**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	20.533.704	115.851	**20.649.555**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων			**-**
Σύνολο πωλήσεων	**20.533.704**	**115.851**	**20.649.555**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.047.644)	(125.360)	**(1.173.003)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.491.221)	(22.185)	**(2.513.406)**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (aEBITDA ακινήτων)	**16.994.839**	**(31.694)**	**16.963.145**

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 (aEBITDA ακινήτων)	**14.075.187**	**(63.095)**	**14.012.092**

Περίοδος που έληξε την 30 Ιουνίου 2026	**Ελλάδα**	**Βουλγαρία**	**Σύνολο**
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 30 Ιουνίου 2026			
Επενδύσεις σε ακίνητα	659.739.041	7.048.128	**666.787.169**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**659.739.041**	**7.048.128**	**666.787.169**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			110.097.367
Σύνολο ενεργητικού			**776.884.535**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	3.006.069	-	**3.006.069**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**213.328.876**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025	**Ελλάδα**	**Βουλγαρία**	**Σύνολο**
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2025			
Επενδύσεις σε ακίνητα	650.605.307	6.982.746	**657.588.053**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**650.605.307**	**6.982.746**	**657.588.053**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			109.752.774
Σύνολο ενεργητικού			**767.340.827**

Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις/βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων τρέχουσας χρήσης	24.326.919	37.069	**24.363.988**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**212.441.963**

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:

	30/06/2026	30/06/2025
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**16.963.146**	**14.012.092**
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(3.640.859)	(2.935.638)
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(21.000)	(43.386)
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**13.301.287**	**11.033.068**
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.383.801	13.243.837
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	(48.510)	(116.939)
Κέρδη /(ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος	-	(89.485)
Αποσβέσεις	(298.810)	(153.854)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	834.595	1.056.053
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.310.961)	(3.225.460)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	2.265.432	(744.412)
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	21.000	43.386
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	**19.147.833**	**21.046.194**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	30/06/2026	31/12/2025
Υπόλοιπο έναρξης	**657.588.053**	**616.702.637**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	420.259
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	3.006.070	23.943.728
Πωλήσεις	(196.691)	(1.654.931)
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	2.325.272
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	-	361.052
Κέρδος από προσαρμογή του ακινήτου επί της οδού Τσικλητήρα σε εύλογη αξία	-	1.080.635
Αναπροσαρμογές	5.936	228.549
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια	-	(6.007.586)
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6.383.801	20.188.438
Υπόλοιπο λήξης	**666.787.168**	**657.588.053**

Κατά την 30.06.2026, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε 59 ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση. Εκ του συνόλου των ακινήτων, δυο κατέχονται από την Εταιρεία μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και ένα μέσω χρηματοδοτικής μίσθωσης. Ένα εκ των 59 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.

Στις 18.02.2026 ολοκληρώθηκε η πώληση δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 171,32 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου 177 στην Αθήνα. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης από συγκεκριμένα ακίνητα και είναι σύμφωνη με τη διαμόρφωση του βέλτιστου επενδυτικού χαρτοφυλακίου ακινήτων σύμφωνα με τις τάσεις της κτηματαγοράς. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 110.500 ευρώ.

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 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025:

30/06/2026

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	234.708.150	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,6% - 8,5%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	7.048.128	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	228.373.378	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Εισοδηματική (DCF) 100%	9,5% - 11,5%	7,5% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	47.881.891	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,8% - 10%	6% - 8,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	46.249.496	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%	8,8% - 12,5%	6,8% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	102.526.126	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, 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%, Υπολειμματική 100%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Direct Cap) 50%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 100%, (blank)	4% - 11,3%	4,5% - 9,25%
		666.787.168			

31/12/2025

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	203.047.341	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF+Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60% Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF+Direct) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,8% - 8,6%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.982.746	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	223.908.073	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Εισοδηματική (DCF) 100%	9,5% - 11,5%	7,5% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	48.798.965	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10%	6% - 8,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	45.507.879	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%	8,7% - 12,5%	6,8% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	129.343.050	Συγκριτική 100%, 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%, Υπολειμματική 100%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Direct Cap) 50%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Εισοδηματική (DCF) 100%, Υπολειμματική με DCF 80% - Υπολειμματική με Συγκριτική 20%	4% - 11,2%	4,5% - 9,25%
		657.588.054			

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές την 30η Ιουνίου και 31η 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 € 12.098 χιλ. (31.12.2025: € 12.187 χιλ.).

Στον πίνακα κατωτέρω, παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Ιουνίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025:

30/06/2026							
Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**203.047.341**	**223.908.073**	**48.798.965**	**45.507.879**	**129.343.050**	**6.982.746**	**657.588.054**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.812.798	207.742	-	71.605	913.924	-	**3.006.070**
Πωλήσεις	-	(110.000)	-	-	(86.691)	-	**(196.691)**
Μεταφορές	27.558.495	(194.052)	-	-	(27.364.443)	-	**-**
Αναπροσαρμογές	5.936	-	-	-	-	-	**5.936**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.283.580	4.561.616	(917.074)	670.011	(279.714)	65.382	**6.383.801**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**234.708.150**	**228.373.378**	**47.881.891**	**46.249.496**	**102.526.126**	**7.048.128**	**666.787.168**

31/12/2025							
Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**154.508.682**	**209.181.110**	**48.017.029**	**43.057.788**	**155.008.752**	**6.929.276**	**616.702.637**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	420.259	-	**420.259**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8.909.671	1.395.369	5.750	470.813	13.125.057	37.069	**23.943.728**
Πωλήσεις	(1.654.931)	-	-	-	-	-	**(1.654.931)**
Μεταφορά από λοιπά σε γραφεία	35.277.045				(35.277.045)	-	**-**
Μεταφορές από δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	2.325.272	-	-	-	-	-	**2.325.272**
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	361.052	-	-	-	-	-	**361.052**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	1.080.635	-	-	-	-	-	**1.080.635**
Αναπροσαρμογές	(41.357)	252.203	-	-	17.703	-	**228.549**
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια	(6.007.586)	-	-	-	-	-	**(6.007.586)**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8.288.858	13.079.391	776.186	1.979.278	(3.951.676)	16.402	**20.188.438**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**203.047.341**	**223.908.073**	**48.798.965**	**45.507.879**	**129.343.050**	**6.982.746**	**657.588.054**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 30 Ιουνίου 2026, 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 € 27,15 εκατ. χαμηλότερη (-4,11%) ή € 29,79 εκατ. υψηλότερη (+4,51%), αντίστοιχα.

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 2026, 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 € 15,58 εκατ. χαμηλότερη (-2,36%) ή € 18,76 εκατ. υψηλότερη (+2,84%), 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 2026, 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 € 25,4 εκατ. υψηλότερη (+3,84%) ή € 25,83 εκατ. χαμηλότερη (-3,91%), 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.

Κατά την 30 Ιουνίου 2026, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 5,4 εκατ. (31.12.2025: € 5,7 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 30.06.2026 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (31.12.2025: € 127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 66 εκατ. (31.12.2025: € 67,8 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2026, 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. Ενσώματα πάγια

	Οικόπεδα	Κτήρια	Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων	Μηχ/κός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	**Σύνολο**
Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	-	-	**361.052**	**2.748.671**	**995.167**	**17.273**	**4.122.163**
Προσθήκες	-	-		7.800	1.016.293		1.024.093
Μεταφορές από επενδύσεις σε ακίνητα	1.227.285	4.780.301	-	-	-	-	6.007.586
Πωλήσεις	-	-	-	-	(3.668)	-	(3.668)
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(361.052)	-	-	-	(361.052)
Απομείωση παγίων	-	-	-	-	(89.485)	-	(89.485)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**1.227.285**	**4.780.301**	**-**	**2.756.471**	**1.918.307**	**17.273**	**10.699.637**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**-**	**-**	**-**	**(2.721.188)**	**(584.500)**	**(17.273)**	**(3.322.962)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(95.606)	-	(4.997)	(106.707)	-	**(207.310)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	-	-	-	-	7.637	-	**7.637**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**-**	**(95.606)**	**-**	**(2.726.185)**	**(683.570)**	**(17.273)**	**(3.522.635)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	**1.227.285**	**4.684.695**	**-**	**30.286**	**1.234.737**	**-**	**7.177.002**

Κόστος							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	**1.227.285**	**4.780.301**	**-**	**2.756.471**	**1.918.307**	**17.273**	**10.699.637**
Προσθήκες	-	-	-	-	76.374	-	76.374
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	**1.227.285**	**4.780.301**	**-**	**2.756.471**	**1.994.681**	**17.273**	**10.776.011**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	**-**	**(95.606)**	**-**	**(2.726.185)**	**(683.570)**	**(17.273)**	**(3.522.635)**
Αποσβέσεις περιόδου	-	(95.606)	-	(2.888)	(132.699)	-	**(231.193)**
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	**-**	**(191.212)**	**-**	**(2.729.074)**	**(816.269)**	**(17.273)**	**(3.753.828)**
Αναπόσβεστη αξία 30 Ιουνίου 2026	**1.227.285**	**4.589.089**	**-**	**27.397**	**1.178.412**	**-**	**7.022.183**

Μέρος του ακινήτου επί της οδού Χειμάρας 16 στο Μαρούσι χρησιμοποιείται από την Εταιρεία ως κεντρικά γραφεία. Δεδομένου ότι αυτό το ιδιοχρησιμοποιούμενο ποσοστό δύναται να μισθωθεί μερικώς ή ολικώς με χρηματοδοτική μίσθωση, εμφανίζεται ξεχωριστά στα ενσώματα πάγια και όχι στα επενδυτικά ακίνητα.

10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

(i) Ανάλυση υπολοίπου δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2026	31/12/2025
Μεταφορικά μέσα	278.247	425.089
Σύνολο	**278.247**	**425.089**

(ii) Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2026	31/12/2025
Κτίρια	-	(2.325.272)
Μεταφορικά μέσα	(92.624)	143.877
Σύνολο	**(92.624)**	**(2.181.395)**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	30/06/2026	31/12/2025
Κτίρια	-	(36.034)
Μεταφορικά μέσα	(54.218)	(130.298)
Σύνολο	**(54.218)**	**(166.332)**

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

11. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Την 28η 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 30.06.2026, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου).

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, αναγνωρίζοντάς την αρχικά στο κόστος κτήσης και στη συνέχεια αυξάνοντας ή μειώνοντάς 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:

	30/06/2026	31/12/2025
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**32.397.662**	**31.062.972**
Προσθήκες	307.578	-
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	2.265.432	1.334.690
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου	**34.970.672**	**32.397.662**

Τα κέρδη 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. (ήτοι, € 8.775 χιλ. έκαστος μέτοχος).

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

	30/06/2026	31/12/2025
Δάνεια προς συνδεδεμένες	10.395.291	10.395.291
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων προς συνδεδεμένες	425.024	-
Σύνολο	**10.820.314**	**10.395.291**

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. Το υπόλοιπο του δανείου κατά την 30.06.2026 ανέρχεται σε € 84,43 εκατ.

12. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	30/06/2026	31/12/2025
Παράγωγα αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	911.361	1.021.089
Κυκλοφορούν ενεργητικό	321.980	270.429
Σύνολο	**1.233.341**	**1.291.518**

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 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025, αντίστοιχα, δεν υπήρχε μη αποτελεσματικότητα και το σύνολο της μεταβολής στην εύλογη αξία του παράγωγου καταχωρήθηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Για την αποτίμηση του παραγώγου χρησιμοποιείται μοντέλο προεξόφλησης των συμβατικών μελλοντικών ταμειακών ροών με καμπύλη επιτοκίων την 30 Ιουνίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025, αντίστοιχα, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

13. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό	
	30/06/2026	31/12/2025	**30/06/2026**	31/12/2025
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	1.340.058	837.382	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	1.896.768	2.654.735	-	-
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες & χρεώστες	3.060	3.060	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(618.505)	(569.994)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	1.010.857	43.224	-	-
Εγγυήσεις	117.000	117.000	250.510	250.241
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**3.749.238**	**3.085.406**	**250.510**	**250.241**
Προπληρωμένα έξοδα	272.637	152.253	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	28.721	27.749	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	2.204.390	2.608.163	1.679.337	1.792.550
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα	308.502	705.015	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-	1.707.678	1.707.678
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**2.814.250**	**3.493.180**	**3.387.015**	**3.500.228**
Σύνολο	**6.563.488**	**6.578.586**	**3.637.524**	**3.750.469**

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**(270.070)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(299.924)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	**(569.994)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(48.510)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	**(618.505)**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, κατά την 30.06.2026, θεωρείται ότι προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

Το κονδύλι Δεδουλευμένα έσοδα στο Κυκλοφορούν ενεργητικό αφορά κυρίως πρόβλεψη εσόδου από κυμαινόμενα μισθώματα και έσοδα κοινοχρήστων. Στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό, το αντίστοιχο κονδύλι αφορά αναγνώριση εσόδου από μισθώματα που γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ως ανωτέρω αναφέρεται.

14. 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.

	30/06/2026	31/12/2025
Ταμειακά διαθέσιμα	1.568	2.117
Καταθέσεις όψεως	11.134.625	10.646.237
Προθεσμιακές καταθέσεις	34.360.000	37.000.000
Σύνολο	**45.496.193**	**47.648.353**

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 2026, σε ποσό € 4.752 χιλ. (31.12.2025: € 4.125 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 30.06.2026, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

15. 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.

Στις 18.09.2025, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη του προγράμματος επαναγοράς ιδίων μετοχών για την απόκτηση έως και 400.000 ιδίων μετοχών της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό μέχρι 0,32% περίπου του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Κατά την 30.06.2026, η Εταιρεία είχε αποκτήσει 400.000 ίδιες μετοχές με συνολικό κόστος € 1.103 χιλ.

Τα αποθεματικά ύψους € 1.930.579, κατά την 30.06.2026, αφορούν:

Α. 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 Α.Ε. αποθεματικά ύψους € 78.539, και

   ii. από τη ΒΕΤ Α.Ε. αποθεματικά ύψους € 238.284.

Β. Κατά ποσό € 1.169.950, έκτακτα αποθεματικά και αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο, τα οποία μεταφέρθηκαν στην Εταιρεία συνεπεία της απορρόφησης της ΜΕΤΕΜ Α.Ε.

Γ. Κατά ποσό € (636.830) 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.

Δ. Κατά ποσό € 1.080.636 την αναπροσαρμογή του ακινήτου στην Τσικλητήρα 41 σε εύλογη αξία. Το ακίνητο την 1.7.2025 μεταφέρθηκε από τα δικαιώματα χρήσης στις επενδύσεις σε ακίνητα.

16. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	30/06/2026			31/12/2025		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.587.692	62.459.269	66.046.961	3.487.692	64.303.115	67.790.807
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(15.235)	(78.529)	(93.763)	(15.323)	(86.052)	(101.375)
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(489.227)	(2.703.269)	(3.192.496)	(489.227)	(2.947.882)	(3.437.109)
Πλεόν: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	601.522	-	601.522	605.950	-	605.950
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.684.752**	**59.677.472**	**63.362.224**	**3.589.092**	**61.269.181**	**64.858.273**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.400.000	-	3.400.000	3.400.000	-	3.400.000
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	-	-	-	597.000	-	597.000
Πράσινο ομόλογο	-	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000	120.000.000
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(491.716)	(742.763)	(1.234.479)	(484.213)	(988.156)	(1.472.369)
Πλεόν: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	236.874	-	236.874	250.961	-	250.961
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**3.145.158**	**119.257.237**	**122.402.395**	**3.763.749**	**119.011.844**	**122.775.592**
Σύνολο δανεισμού	**6.829.910**	**178.934.709**	**185.764.619**	**7.352.841**	**180.281.024**	**187.633.865**

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

	30/06/2026	31/12/2025
Μεταξύ 1 και 2 ετών	4.189.380	3.440.248
Μεταξύ 2 και 5 ετών	137.307.097	135.775.250
Πάνω από 5 έτη	37.438.232	41.065.526
Σύνολο	**178.934.709**	**180.281.024**

Το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 ήταν 2,86%

Στις 30.06.2026, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

- τραπεζικά ομολογιακά δάνεια με εμπράγματες εξασφαλίσεις επί συγκεκριμένων ακινήτων, τα οποία χρηματοδότησαν κυρίως την ανάπτυξη τους,

- το Πράσινο Ομόλογο που εξέδωσε η Εταιρεία στις 06.12.2021. Να σημειωθεί ότι, κατά την κλειόμενη περίοδο, το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων από το ομόλογο έχει πλήρως διατεθεί κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1(iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου.

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 (ΣΠΠΑΑΛ), 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 – ΙΚΕΑ – 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 ΙΚΕΑ) είναι μικρότερος του 75%.

Οι εν λόγω όροι ικανοποιούνται πλήρως κατά την 30.06.2026.

- Πράσινο Ομόλογο / Βασικές Υποχρεώσεις της Εκδότριας:
    - Δείκτης Μόχλευσης ≤ 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 30.06.2026.

    - Εξασφαλισμένες Δανειακές Υποχρεώσεις / προσαρμοσμένο Ενεργητικό ≤ 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 30.06.2026.

- 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 30.06.2026.

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 2025	**195.925.560**	**14.304.587**	**210.230.147**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(7.693.445)	(444.407)	**(8.137.852)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	485.283	-	**485.283**
Τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(1.145.826)	-	**(1.145.826)**
Νέες μισθώσεις	-	137.568	**137.568**
Λήξεις μισθώσεων	-	(2.707)	**(2.707)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	237.203	**237.203**
Χρεωστικοί τόκοι	6.329.843	620.072	**6.949.915**
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(6.267.550)	(620.072)	**(6.887.623)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**187.633.865**	**14.232.244**	**201.866.109**

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2026	**187.633.865**	**14.232.244**	**201.866.109**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(2.340.846)	(228.892)	**(2.569.738)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	245.502	-	**245.502**
Λήξεις μισθώσεων	-	(92.624)	**(92.624)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	8.178	**8.178**
Χρεωστικοί τόκοι	2.742.148	307.188	**3.049.335**
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(2.516.049)	(307.188)	**(2.823.237)**
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2026	**185.764.619**	**13.918.906**	**199.683.525**

17. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	30/06/2026	31/12/2025
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	1.541.906	1.914.394
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	47.141	120.047
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	1.646.685	1.018.753
Μερίσματα πληρωτέα	17.709	244
Πιστωτές διάφοροι	344.973	176.804
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	2.479.403	1.334.493
Λοιποί φόροι και τέλη	2.849.719	1.596.935
Εγγυήσεις	561.313	317.456
Σύνολο	**9.488.849**	**6.479.126**

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 καθώς επίσης και δεδουλευμένα έξοδα κοινοχρήστων των επενδυτικών ακινήτων.

Τα ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις μισθωμάτων συνολικού ποσού € 49.613 (31.12.2025: € 132.603).

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

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωτών:

	30/06/2026	31/12/2025
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις	2.078.725	2.266.036
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	829.038	578.359
Σύνολο	**2.907.763**	**2.844.395**

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

18. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Το σύνολο σχεδόν των εσόδων της κλειόμενης περιόδου 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.

	30/06/2026	30/06/2025
Εμπορικοί χώροι	9.912.983	9.047.847
Γραφεία	6.602.980	5.009.555
Τουριστικά	1.640.310	1.621.119
Βιομηχανικά	1.574.618	1.425.492
Λοιπά	918.664	557.459
Σύνολο	**20.649.555**	**17.661.472**

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

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

	30/06/2026	30/06/2025
Ασφάλειες	273.322	363.074
Ενοίκια	5.483	4.471
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	20.997	6.576
Αμοιβές τρίτων	395.249	457.471
Συναλλαγματικές διαφορές	-	315
Συντήρηση	-	56.199
Κοινόχρηστες δαπάνες	434.424	339.795
Λοιπά έξοδα	43.527	3.214
Σύνολο	**1.173.003**	**1.231.115**

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 2026 (2025: € 2,1 εκατ.).

20. Χρηματοοικονομικό κόστος

	30/06/2026	30/06/2025
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	425.151	401.866
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	377.927	654.187
Λοιπά	31.517	-
Σύνολο Εσόδων	**834.595**	**1.056.053**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	2.497.534	2.469.162
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	90	90
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	16.034	45.942
Αποσβέσεις εξόδων δανείου	245.502	239.165
Απόσβεση τροποποιήσεων δανειακών συμβάσεων	244.614	162.093
Τόκοι μισθώσεων	307.188	309.008
Σύνολο Εξόδων	**3.310.961**	**3.225.460**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(2.476.366)**	**(2.169.407)**

21. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου	**2026**	2025
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	17.996.864	19.710.825
Συνολικές μετοχές σε κυκλοφορία	126.431.958	126.431.958
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	126.054.145	126.431.958
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,14**	**0,16**

Τα βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το σταθμισμένο μέσο όρο των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία, εξαιρώντας το μέσο όρο των κοινών μετοχών που έχουν αποκτηθεί και διακρατούνται ως ίδιες μετοχές. Οι μεταβολές στις ίδιες μετοχές σταθμίστηκαν με βάση τον χρόνο κατοχής τους κατά τη διάρκεια της περιόδου.

Κατά την 30.06.2026 η Εταιρεία κατέχει συνολικά 400.000 ίδιες μετοχές (βλ. σημ.15). Ο μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει προσαρμοστεί αντιστοίχως.

22. 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 φορολογικά 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 στο έτος 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 2020-2022. 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 2020 – 2021 έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές χωρίς να έχουν εντοπιστεί σημαντικά ευρήματα που θα είχαν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η χρήση 2019 και 2022-2025 έχουν υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος του 2025 είναι σε εξέλιξη και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικά ευρήματα.

Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις

Την 30 Ιουνίου 2026, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την Εταιρεία, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων της, ποσού € 5,4 εκατ. (31.12.2025: € 5,7 εκατ.).

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 30 Ιουνίου 2026, που θα επηρέαζαν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

23. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2026	30/06/2025
Έσοδα από μισθώματα	4.322.041	2.076.072
Αγορές υπηρεσιών	4.542.343	1.187.622
Αγορές παγίων	628.219	174.570

	30/06/2026	31/12/2025
Απαιτήσεις	2.205.270	3.359.750
Απαιτήσεις από εγγυήσεις	112.178	112.178
Υποχρεώσεις	1.597.072	886.150
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	878.651	710.961

(ii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	30/06/2026	31/12/2025
Νέα δάνεια	10.395.291	10.395.291
Χρηματοοικονομικά έσοδα	425.024	809.784

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.

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

	30/06/2026	30/06/2025
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	540.970	792.655
Σύνολο	**540.970**	**792.655**

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.

24. Διανομή μερίσματος

Η από 13.05.2026 Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ποσού 0,07 ευρώ ανά μετοχή για την εταιρική χρήση του 2025. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 8.850.237 έχει καταβληθεί με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 26 Ιουνίου 2026.

25. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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.

Γεωπολιτικές Εξελίξεις

Μέχρι και την ημερομηνία της παρούσας, τα γεωπολιτικά γεγονότα στη Μέση Ανατολή συνεχίζουν να επηρεάζουν τις παγκόσμιες αγορές και τις οικονομικές εξελίξεις γενικότερα, μέσω των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές τάσεις και την πιθανή άνοδο των επιτοκίων, γεγονότα που δημιουργούν δυσμενείς συνθήκες και στις αγορές ακινήτων στη χώρα μας και διεθνώς. Η Εταιρεία, παρότι δεν έχει άμεση έκθεση στις εν λόγω χώρες, και δεδομένου ότι η ενδεχόμενη επίδραση των γεγονότων αυτών μετά την περίοδο αναφοράς δεν μπορεί επί του παρόντος να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, συνεχίζει να παρακολουθεί στενά τις σχετικές εξελίξεις και να εξετάζει τη λήψη των κατάλληλων ενεργειών, εφόσον αυτό κριθεί απαραίτητο.

Λοιπά

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 1096η/22.7.2026 συνεδρίασή του αποφάσισε την ανάκληση της συμπληρωματικής άδειας λειτουργίας και ως ΑΕΔΟΕΕ της Εταιρείας κατόπιν αιτήματός της, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 63 του ν. 5193/2025.

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, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	Η Δ/ντρια Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Επικεφαλής Λογιστηρίου και Προετοιμασίας Αναφορών
Μελέτιος Φικιώρης	Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	Ευφροσύνη Διακογιάννη	Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ Α 04043311	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Α02632705	ΑΔΤ Χ067438

Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας

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, τις στις υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις 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

Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων (σε εκατ. €)	**Διατεθέντα Κεφάλαια για την περίοδο 04.06.2024 - 31.12.2025**	**Διατεθέντα Κεφάλαια για την περίοδο 01.01.2026 - 30.06.2026**
Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την αρχή της περιόδου	**-**	**€ 41,27**
Σύνολο αντληθέντων κεφαλαίων	**€ 48,34**	**-**
Μείον: έξοδα έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	(€ 5,12)	-
Μείον: ανάπτυξη υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας ή/και της Συμμετοχής	(€ 1,94)	(€ 4,97)***
Μείον: την άμεση ή έμμεση* απόκτηση ή/και ανάπτυξη** νέων ακινήτων	-	-
Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά τη λήξη της περιόδου	**€ 41,27**	**€ 36,30**

*****Μέσω συμμετοχής σε έτερες εταιρείες ή/και εξαγοράς έτερων εταιρειών

******Ενδεικτικά, ανέγερση, ή ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση, επέκταση, ανακατασκευή, αλλαγή χρήσης

******* Κατόπιν της από 21.05.2026 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό €2,74 εκατ. από τα αντληθέντα κεφάλαια της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου διατέθηκε για την κάλυψη κεφαλαιουχικών δαπανών επί υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν κατά το α' εξάμηνο 2025 και είχαν αρχικά χρηματοδοτηθεί από ίδια διαθέσιμα της Εταιρείας. Η σχετική εκταμίευση από τα αντληθέντα κεφάλαια πραγματοποιήθηκε εντός του α' εξαμήνου 2026. Η εν λόγω διάθεση είναι σύμφωνη με τις προβλεπόμενες χρήσεις των αντληθέντων κεφαλαίων, όπως αυτές περιγράφονται στο από 22.05.2024 Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας.

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 και κατά την περίοδο 01.01.2026 – 30.06.2026 διέθεσε € 4,97 εκατ. για ανάπτυξη υφισταμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 30.06.2026 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και περιλαμβάνεται στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις στα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	Η Δ/ντρια Οικονομικών Υπηρεσιών	Η Επικεφαλής Λογιστηρίου και Προετοιμασίας Αναφορών
Μελέτιος Φικιώρης	Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	Ευφροσύνη Διακογιάννη	Μαρία Τζάβα
ΑΔΤ Α 04043311	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Α02632705	ΑΔΤ Χ067438
			Α.Α. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ