Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.06.01 14:24:52 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: Δ/νση Εταιρειών (Γενική Γραμματεία Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή)
Τηλέφωνο: 210-3893525
E-mail:

Αθήνα,01/06/2026
Αριθ. Πρωτ.:4107253

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**, το διακριτικό τίτλο _____ και αριθμό ΓΕΜΗ **152321260000**.

Την **01/06/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6068290 οι εγκεκριμένες από την 13/05/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6068291 η από 13/05/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2026 έως 31/12/2026:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.»**, Α.Φ.Μ. 094399907-Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1520401000, και (Δ/νση : - ΤΚ ,), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 113.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2025 - 31/12/2025)

Μάρτιος 2026

Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *4*

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου *5*
Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 7
Έσοδα από μισθώματα 7
Λειτουργικά Αποτελέσματα 7
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 8
Φόρος Επενδύσεων 8
Κέρδη Χρήσεως 8
Βασικοί Δείκτες 8
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 10
Μεταγενέστερα γεγονότα 13
Υποκαταστήματα 15
Ίδιες μετοχές 15
Έρευνα και ανάπτυξη 15
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων 15
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία 17
Συνδεδεμένα Μέρη 25
Υποχρέωση κατάρτισης Έκθεσης Βιωσιμότητας 27
Διανομή κερδών 27

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 ..... *28*

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2025 ..... *30*

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ *77*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ *85*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ *86*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ *87*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ *88*

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ *89*
1. Γενικές πληροφορίες 89
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 90
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 105
4. Διαχείριση κεφαλαίου 109
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 110
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 110
7. Πληροφόρηση κατά τομέα 111
8. Επενδύσεις σε ακίνητα 115
9. Ενσώματα πάγια 120
10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 120
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 121
12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 121
13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση 123
14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 124
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 125

16. Μετοχικό κεφάλαιο 125
17. Τακτικό αποθεματικό και λοιπά Αποθεματικά 126
18. Δάνεια 126
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 130
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 131
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 132
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας 132
23. Δαπάνες προσωπικού 133
24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 133
25. Χρηματοοικονομικό κόστος 134
26. Φόροι 134
27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή 135
28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 135
29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 136
30. Διανομή μερίσματος 137
31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών 138
32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 138

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025 141

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» 144

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας 146

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, οι Ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα της περιόδου της Noval Property.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια 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 7 έως 8 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 4 παρ. 6 - 8 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018

Αθήνα, 30 Μάρτιου 2026

Οι δηλούντες

Μελέτιος Φικιώρης	Μαρία Καπετανάκη	Γεώργιος Κουτσοποδιώτης
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Φ 019089	ΑΔΤ Α01166719

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με τις παραγράφους 6 έως 8 του άρθρου 4 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 01.01.2025 έως 31.12.2025. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων

Στις 31.12.2025, το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρείας περιλάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 693.598 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 εξήντα ενός ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας (συμμετοχή NOVAL PROPERTY 50%).

Η συνολική εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου € 693.598 χιλ. περιλαμβάνει τα εξής:

- Την εύλογη αξία των επενδύσεων σε εξήντα (60) ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2025, ανήλθε σε 650.805 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, συνολικού ποσού €3.982 χιλ. Η αξία του, έως και την 30.06.2025, εμφανιζόταν στα δικαιώματα χρήσης και έχει μεταφερθεί στα επενδυτικά ακίνητα, καθώς δεν ιδιοχρησιμοποιείται την 31.12.2025.
    - την αξία του δικαιώματος χρήσης των ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία και ανέρχονται σε € 22.672 χιλ. και σε € 179 χιλ., όπως αποτυπώνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 31.12.2025. Οι προαναφερθείσες αξίες δεν περιλαμβάνουν την αξία της υποχρέωσης από τη μακροχρόνια μίσθωση των αντίστοιχων ακινήτων από την Εταιρεία ποσού € 12.187 χιλ. και € 604 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 € 32.398 χιλ. στις 31.12.2025 και παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η THE GRID ανέρχεται στις 31.12.2025 σε € 159.427 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 79.713 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες και χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).
- Την αναλογία της συμμετοχής (κατά 50%) της Εταιρείας στο κοινό, μειωμένης εξασφάλισης, ομολογιακό δάνειο μετόχων της THE GRID, η οποία, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται σε € 10.395 χιλ. στις 31.12.2025 (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Στα πλαίσια του εν λόγω κοινού ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού έως € 20,5 εκατ. οι μέτοχοι της THE GRID εισέφεραν στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής ποσό € 17.550 χιλ. (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2025 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την κρίσιμη ημερομηνία και με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Επαγγελματικά Πρότυπα Αποτίμησης RICS σύμφωνα με τον αρ. 54 του Ν. 5193/2025. Κατά το 2025, η αγορά ακινήτων συνέχισε την ανοδική της πορεία, ενώ παράλληλα χαρακτηρίστηκε από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ευρώπη και τον υπόλοιπο κόσμο, την μεταβλητότητα των πληθωριστικών τάσεων και ενεργειακών κόστων, την αύξηση ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών και την ενισχυμένη εστίαση σε ακίνητα με αειφόρα χαρακτηριστικά. Η Εταιρεία βάση και των προαναφερθέντων εξελίξεων παρακολουθεί τις αξίες των ακινήτων με υψηλό βαθμό προσοχής.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τα σημαίνοντα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική στρατηγική της, αλλά και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων της. Λόγω της σημαντικής διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου της, η οποία αντικατοπτρίζεται σε ποικίλα χαρακτηριστικά, όπως το είδος, το μέγεθος, η κατάσταση και η τοποθεσία των ακινήτων, καθώς και η ύπαρξη αξιόπιστων μισθωτών, η Εταιρεία αποκτά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα έναντι πιθανών μελλοντικών προκλήσεων.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας, ήτοι την MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της BROOK LANE CAPITAL)) στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. 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 31.12.2025 ανήλθαν σε € 47.648 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 31.12.2025 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 € 201.866 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 187.634 χιλ., ποσό € 68.894 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 118.739 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 14.232 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 01.01.2025 έως 31.12.2025 ανήλθαν σε € 37.788 χιλ. έναντι € 33.417 χιλ. ευρώ κατά την περίοδο που έληξε την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 4.371 χιλ. ευρώ (αύξηση 13%). Η εν λόγω αύξηση είναι απόρροια της ενεργητικής διαχείρισης των ακινήτων της Εταιρείας, η οποία, σε συνδυασμό με την υψηλή ποιότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, οδήγησε στη σύναψη νέων μισθωτικών συμβάσεων και στην αντικατάσταση υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης με νέες συμβάσεις με πιο ευνοϊκούς όρους. Επίσης, στην εν λόγω αύξηση συνέβαλε η ενισχυμένη απόδοση των δραστηριοτήτων των μισθωτών των εμπορικών ακινήτων, μέρος της οποίας καταβάλλεται στην Εταιρεία ως μίσθωμα επί του κύκλου εργασιών των εν λόγω μισθωτών. Τέλος σημαντική συμβολή στα έσοδα της Εταιρείας είχαν οι μισθώσεις των νέων κτηρίων που παραδόθηκαν στους μισθωτές την εν λόγω περίοδο.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2025 ανήλθε σε κέρδη € 45.811 χιλ. (2024: € 44.686 χιλ.) και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών

ακινήτων ποσού € 20.188 χιλ. (2024: € 24.497 χιλ.). Τα κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και αναπροσαρμογής εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων (a-EBITDA) για τη χρήση του 2025 ανήλθαν σε € 26.177 χιλ. ευρώ, έναντι € 20.582 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 5.594 χιλ. ευρώ (αύξηση 27%) και αναδεικνύοντας τη σημαντική βελτίωση της συνολικής αποδοτικότητας της Εταιρείας.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας, την 31.12.2025, ανήλθαν σε € 3.008 χιλ. (2024: € 5.906 χιλ.) και αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους € 810 χιλ., τόκους προθεσμιακών καταθέσεων € 1.052 χιλ. καθώς και κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων € 1.146 χιλ.. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, την 31.12.2025, ανήλθαν σε € 6.659 χιλ. (2024: € 8.315 χιλ.). Το κονδύλι περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων. Πιο συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τόκοι, οι οποίοι αποτέλεσαν το μεγαλύτερο συντελεστή των χρηματοοικονομικών εξόδων ανήλθαν κατά τη χρήση του 2025 σε € 5.048 χιλ. (2024: € 6.707 χιλ.).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων για την Εταιρεία, την 31.12.2025, ανήλθε σε € 2.501 χιλ. (2024: € 3.573 χιλ.).

Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την χρήση από 01.01.2025 έως 31.12.2025, ανήλθαν σε € 40.993 χιλ. (31.12.2024: € 47.264 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 € 21.523 χιλ. (31.12.2024: € 33.057 χιλ.).

Βασικοί Δείκτες

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

	31/12/2025	31/12/2024
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (i) / (ii)	**3,52x**	**3,08x**
Κυκλοφορούν ενεργητικό (i)	54.497.368	80.176.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (ii)	15.489.847	26.005.032
Δείκτης Μόχλευσης (i) / (ii)	**26,3%**	**28,2%**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	201.866.110	210.230.147
Σύνολο ενεργητικού (ii)	767.340.827	746.230.395
Δείκτης LTV (i) / (ii)	**27,8%**	**31,0%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	192.794.453	200.649.578
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	693.597.663	648.297.792

Net LTV (i) / (ii)	**20,7%**	**19,5%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	192.794.453	200.649.578
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-47.648.353	-72.788.823
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	-1.707.678	-1.716.978
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (i)	**143.438.422**	**126.143.777**
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	693.597.663	648.297.792
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) (i) / (ii)	**4,39**	**4,11**
Ίδια κεφάλαια (i)	554.898.867	519.098.806
Σύνολο μετοχών (ii)	126.431.958	126.431.958

***** *Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:*

	31/12/2025	31/12/2024
Εύλογη αξία ακινήτων	650.804.710	607.649.312
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	32.397.662	31.062.973
Δάνειο προς κοινοπραξία (συμπ. δεδουλευμένων τόκων)	10.395.291	9.585.507
Σύνολο	**679.021.922**	**648.297.792**

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)	**31/12/2025**	31/12/2024
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	40.993	47.264
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	430	389
Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(1.335)	(8.561)
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(20.188)	(24.497)
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(0)	(6)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά (Κέρδη) / ζημιές από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(710)	(2.727)
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων	(877)	(947)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	300	221
Πλέον / (Μείον): Μη ταμειακά και μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(275)	(253)
Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	**18.338**	**10.884**

Προσαρμοσμένο EBITDA	**31/12/2025**	31/12/2024
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	43.494	50.837
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(20.188)	(24.497)
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	430	389
Μείον: Χρηματοοικονομικά έσοδα	(3.008)	(5.906)
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.659	8.315
Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(1.335)	(8.561)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(176)	(217)

Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	300	221
EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	**26.177**	**20.582**

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

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

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

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

Τα εν λόγω ακίνητα είναι όμορα σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία η Noval Property κατασκευάζει ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, και έχει πιστοποιηθεί κατά LEED στο επίπεδο Gold τον Δεκέμβριο του 2025.

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

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

- ακίνητο επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη (κατ' επέκταση υφιστάμενου κτηρίου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. με πιστοποίηση LEED Gold.
- ακίνητο, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη πενταώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και πιστοποίηση LEED Gold.
- 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: κατά την κλειόμενη χρήση ήταν σε εξέλιξη οι εργασίες στο πλαίσιο της Β΄ Φάσης ανακατασκευής του υφιστάμενου πενταώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold, Net Zero Carbon και Fitwel. Το έργο ολοκληρώθηκε στο πρώτο τρίμηνο του 2026, ενώ η Εταιρεία είχε εξασφαλίσει συμφωνία

εκμίσθωσης για το 34% της εκμίσθωσης επιφάνειας του κτηρίου από τα μέσα του 2025.

Την 01.07.2025, τα γραφεία της Εταιρείας μεταφέρθηκαν από την Τσικλητήρα 41, στο νέο κτήριο επί της Χειμάρρας 16Β στο Μαρούσι.

Παράλληλα, κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της προγράμματος 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 χρήσης 2024

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

Έναρξη Προγράμματος επαναγοράς Ιδίων μετοχών

Στις 18 Σεπτεμβρίου 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 31η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία είχε αποκτήσει 246.761[1] ίδιες μετοχές με συνολικό κόστος € 671 χιλ.. Η ολοκλήρωση του Προγράμματος πραγματοποιήθηκε στις 25 Φεβρουαρίου 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 31.12.2025 είναι € 20,79 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 συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και την 31.12.2025 ανέρχεται στα € 91,4 εκατ..

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

Κατά την περίοδο 01.01.2025 – 31.12.2025, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της.

[1] Αριθμός Ιδίων Μετοχών που έχουν εκκαθαριστεί

Ρευστότητα

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

Συγκεκριμένα, η NOVAL PROPERTY προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα.

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών, κυρίως λόγω 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 NOVAL PROPERTY, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών της Εταιρείας, καθώς και η ενεργητική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

Έκδοση του τρίτου Sustainability Report της Εταιρείας

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

Ο Απολογισμός παρουσιάζει τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs) και βασίστηκε στα πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI Standards 2021), στις συστάσεις της European Public Real Estate Association (EPRA) ως τις Βέλτιστες Πρακτικές Βιωσιμότητας (sBPR), και στο Athens Stock Exchange - ESG Reporting Guide (2024).

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, συγκρινόμενη με τις αντίστοιχες επιδόσεις της τα έτη 2023 και 2022.

Παράλληλα παρουσιάζονται οι μελλοντικοί στόχοι και δεσμεύσεις της Εταιρείας και προβάλλεται η αφοσίωση της Εταιρείας στις στοχευμένες επενδύσεις και την ενσωμάτωση της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης, ως βασικού πυλώνα της στρατηγικής, της λήψης αποφάσεων και των λειτουργιών της.

Ο Απολογισμός είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: https://noval-property.com/wp-content/uploads/2025/10/Noval_SR_REPORT_GR_2024_interactive.pdf.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 22 εκατ. των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομόλογό της για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιβαλλοντικά βιώσιμα πιστοποιημένα και έξυπνα κτήρια, του αναπτυξιακού της προγράμματος. Με τη δαπάνη αυτή, το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων έχει πλέον πλήρως διατεθεί κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Ετήσια

Χρηματοοικονομική Έκθεση).

Μακροοικονομικές Εξελίξεις

Τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η ελληνική οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, παρά το ασταθές και αβέβαιο διεθνές περιβάλλον, το οποίο χαρακτηρίζεται από αναδιάταξη εμπορικών συσχετισμών, αυξημένο προστατευτισμό και πιέσεις για δημοσιονομική προσαρμογή σε μεγάλες οικονομίες.

Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,0%[2] το τρίτο τρίμηνο του 2025 σε ετήσια βάση, υπεραποδίδοντας έναντι της Ευρωζώνης (1,4%), με ισχυρή συμβολή της ιδιωτικής κατανάλωσης, των εξαγωγών και της δημόσιας κατανάλωσης. Οι επενδύσεις παγίου κεφαλαίου ενισχύθηκαν σημαντικά (+12,8%), ενώ η μείωση των εισαγωγών συνέβαλε θετικά στην ανάπτυξη. Η βασική εκτίμηση για τον ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ για το 2025 παραμένει στο 2,2%, ενώ για το 2026 αναμένεται 1,9%.

Η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας παρέμεινε σταθερή στη διάρκεια του 2025, καθώς οι μεγάλες διεθνείς οίκοι αξιολόγησης διατήρησαν την αξιολόγηση της χώρας σε επενδυτική βαθμίδα (investment grade), αντανακλώντας τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική σταθεροποίηση, την ανθεκτικότητα της οικονομικής δραστηριότητας και τη βελτίωση των μεσοπρόθεσμων προοπτικών. Παράλληλα, η Ελλάδα θεωρείται πλέον ανεπτυγμένη οικονομία από τους βασικούς διεθνείς οργανισμούς και δείκτες αγοράς (όπως ο ορισμός του MSCI και του FTSE Russell), ενισχύοντας την ελκυστικότητά της για θεσμικούς επενδυτές και υποστηρίζοντας την πρόσβαση της χώρας σε ευνοϊκότερες συνθήκες χρηματοδότησης.

Οι κύριοι μακροοικονομικοί κίνδυνοι για την Ελλάδα περιλαμβάνουν την αυξημένη γεωοικονομική αβεβαιότητα, τον έντονο διεθνή προστατευτισμό, την πιο αργή του αναμενόμενου αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, καθώς και τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής στη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη.

Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και λαμβάνει, στο μέτρο του δυνατού, όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη μείωση των πιθανών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας..

Μεταγενέστερα γεγονότα

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη πενταώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold, Net Zero Carbon και Fitwel.

- 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.

Πωλήσεις ακινήτων

Στις 18.02.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής

[2] Γραφείο Προϋπολογισμού του Κράτους στη Βουλή

επιφάνειας 171,32 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ, 177 στην Αθήνα. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της Εταιρείας 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 € 111 χιλ.

Πρόγραμμα επαναγοράς Ιδίων μετοχών

Από την 01.01.2026 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει αποκτήσει επιπλέον 153.239 ίδιες μετοχές ολοκληρώνοντας το Πρόγραμμα Επαναγοράς Ιδίων μετοχών και πλέον κατέχει 400.000 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,32%, του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας με μέση τιμή κτήσης € 2,7573 / μετοχή.

Σημαντικές μεταβολές στο Μετοχικό Κεφάλαιο

Μετά τον θάνατο του Νικολάου Στασινόπουλου στις 17.1.2026 και την αυτοδίκαιη απόσβεση της ισόβιας επικαρπίας:

Α) ο κ. Ιπποκράτης Ιωάννης Στασινόπουλος απέκτησε την πλήρη κυριότητα 4.530.428 μετοχών με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 3,583293% επί του συνόλου. Σε συνδυασμό με τις 2.037.030 μετοχές που ήδη κατείχε (1,611167%), κατέχει πλέον συνολικά 6.567.458 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,194460% επί των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Β) ο κ. Μιχαήλ Στασινόπουλος απέκτησε την πλήρη κυριότητα 4.530.428 μετοχών με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 3,583293% επί του συνόλου. Σε συνδυασμό με τις 2.013.722 μετοχές που ήδη κατείχε (1,592732%), κατέχει πλέον συνολικά 6.544.150 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,176025% επί των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Σε συνέχεια της πλήρης διάθεσης των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου την 31.12.2025 η Εταιρεία προέβη εντός του 2026 στον σχετικό έλεγχο της χρήσης των κεφαλαίων, προκειμένου να επιβεβαιωθεί η ορθή και σύμφωνη με το Πρόγραμμα αξιοποίησή τους. .

Έγκριση καταβολής μερίσματος χρήσης 2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Noval Property, κατά την συνεδρίασή του στις 2 Μαρτίου 2026, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025 ποσού € 0,07 ανά μετοχή, το οποίο θα καταβληθεί τον Ιούνιο του 2026.

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.

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

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει κατά την 31.12.2025 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

1) Οδός Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι (Γραφεία Διοίκησης από 01.01.2025 έως 01.09.2025)
2) Λ. Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω (Γραφεία Ιδιοκτησίας στο Εμπορικό Κέντρο RIVER WEST)

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

3) Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 Β & Αμαρουσίου Χαλανδρίου (Γραφεία Διοίκησης από 20.06.2025 έως 31.12.2025)

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 το 2025 διατήρησε το επενδυτικό της ενδιαφέρον, τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές, με έμφαση στην κατοικία, τη φιλοξενία και τα σύγχρονα γραφεία υψηλών προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά. Παρά τη θετική δυναμική, η αβεβαιότητα στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, καθώς και οι αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας για τα κίνητρα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, επηρεάζουν την οικοδομική δραστηριότητα.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται, ενώ η

προσφορά νέων ακινήτων παρέμεινε περιορισμένη. Η έναρξη νέων έργων επιβραδύνθηκε λόγω ρυθμιστικών εκκρεμοτήτων και αυξημένου κόστους κατασκευής. Το ζήτημα της προσιτής στέγασης αποκτά ιδιαίτερη σημασία, καθώς αυξάνονται τόσο οι τιμές πώλησης όσο και τα μισθώματα, κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα. Η πολιτεία έχει προωθήσει παρεμβάσεις όπως τα προγράμματα «Σπίτι μου Ι» και «Σπίτι μου ΙΙ», επιδοτήσεις ενοικίου, φορολογικά κίνητρα και αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων για κοινωνική κατοικία. Το νέο πακέτο μέτρων που θα εξειδικευθεί το 2026 στοχεύει στην ενίσχυση της προσφοράς μέσω μετατροπής ανενεργών επαγγελματικών χώρων και ανακαινίσεων, ωστόσο η άμεση επίδραση εκτιμάται περιορισμένη.

Το εννεάμηνο του 2025 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 7,5% σε ονομαστικούς όρους, έναντι 9,7% το 2024. Οι αυξήσεις ήταν ελαφρώς υψηλότερες στα παλαιότερα διαμερίσματα (7,7%) έναντι των νεόδμητων (7,3%), με ισχυρότερη άνοδο στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές, ενώ στην Αθήνα ήταν ηπιότερη.

Οι καθαρές εισροές ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων ανήλθαν σε €1.465,7 εκατ., μειωμένες κατά 23,9% σε σχέση με το 2024[1]. Η οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε, με μείωση αδειών και όγκου (-24,5% και -25,6%), ενώ το κόστος κατασκευής αυξήθηκε κατά 2,9%. Τα νέα στεγαστικά δάνεια αυξήθηκαν κατά 45,8%, αλλά η συνολική χρηματοδότηση παραμένει περιορισμένη. Αντίθετα, οι επενδύσεις σε κατοικίες αυξήθηκαν κατά 14,5%.

Στα επαγγελματικά ακίνητα, το πρώτο εξάμηνο του 2025 οι τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,5% και 1,1% αντίστοιχα σε εθνικό επίπεδο[2], με ελαφρώς υψηλότερους ρυθμούς στην Αθήνα. Τα μισθώματα κινήθηκαν ήπια ανοδικά, ενώ η οικοδομική δραστηριότητα παρουσίασε διαφοροποιήσεις ανά χρήση.

Τα επενδυτικά κεφάλαια κατευθύνονται κυρίως σε σύγχρονα γραφεία υψηλών προδιαγραφών. Οι αποδόσεις στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας διαμορφώνονται μεταξύ 5,4%–6,6%[3], με μισθώματα περίπου €30/τ.μ.[4].

Στα καταστήματα υψηλής προβολής στο κέντρο της πρωτεύουσας οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 5,0%–6,0%3, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις τα μισθώματα υπερβαίνουν τα €300/τ.μ. Τα εμπορικά κέντρα εμφανίζουν αποδόσεις 6,75%–7,75% και μέσες μισθωτικές αξίες κοντά στα €40/τ.μ.[5].

Ο τομέας των logistics ενισχύεται από το ηλεκτρονικό εμπόριο. Το γ΄ τρίμηνο του 2025 η απορρόφηση ανήλθε περίπου στα 102.000 τ.μ., με αποδόσεις γύρω στο 6,80% και μισθώματα περί τα €5,75/τ.μ.[6].

Στον τουρισμό, μεταξύ 2023 και 2024 τα δωμάτια αυξήθηκαν κατά 3% στην Αττική και 4% στο κέντρο της Αθήνας, ενώ η βραχυχρόνια μίσθωση ενισχύθηκε κατά 16%, φθάνοντας τα 30.000 καταλύματα. Οι τιμές δωματίων αυξήθηκαν κατά 10% έναντι του 2023 και 42% έναντι του 2019[7].

[1] Τράπεζα της Ελλάδος – στοιχεία για ΞΑΕ, οικοδομική δραστηριότητα, κόστος κατασκευής, δάνεια, επενδύσεις κατοικιών
[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 γ΄ τριμήνου 2025
[5] Έρευνα Αγοράς – καταστήματα υψηλών προδιαγραφών & εμπορικά κέντρα
[6] Στοιχεία αγοράς logistics γ΄ τριμήνου 2025
[7] Στοιχεία τουριστικής αγοράς & ADR

Για το επόμενο διάστημα αναμένεται συνέχιση της ανόδου με ηπιότερους ρυθμούς. Τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών εκτιμάται ότι θα διατηρήσουν τη δυναμική τους, αν και παραμένουν προκλήσεις όπως η γραφειοκρατία και οι διοικητικές καθυστερήσεις, ιδίως στην Αττική.

Η Εταιρεία συνεχίζει να αξιοποιεί επιλεκτικά τις ευκαιρίες της αγοράς, με διαφοροποίηση ως προς τύπο, θέση και χρήση ακινήτων, επιλέγοντας αξιόπιστους μισθωτές και θέτοντας τις βάσεις για βιώσιμη ανάπτυξη.

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

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Η Εταιρεία είναι υπεύθυνη για την αναγνώριση, τη μέτρηση, την ανάλυση, την άμβλυνση, τον έλεγχο και την παρακολούθηση των κινδύνων που την αφορούν. Λειτουργεί εντός ενός πλαισίου διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων (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 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

[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.).

σταθερού επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της. Σε αυτό το πλαίσιο, στις 31.12.2025, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 71% 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 31.12.2025, εκτιμάται περίπου στο 96,5% 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 3% 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 14% 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. Κατά την 31.12.2025, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 12 εκατ., από ελληνική συστημική τράπεζα, η οποία δίνει τη δυνατότητα χρησιμοποίησης διαθέσιμων κεφαλαίων έως € 12 με λήξη 31/10/2026.

Στον πίνακα κατωτέρω παρουσιάζονται οι πληρωτέες από την Εταιρεία ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ταξινομημένες με βάση τις εναπομένουσες συμβατικές ημερομηνίες λήξης, κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

31/12/2025

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	482.563	13.287.370	2.720.472	**16.490.404**
Από 1 έως 2 έτη	496.021	10.357.863	561.648	**11.415.532**
Από 2 έως 5 έτη	1.329.071	148.019.034	1.293.857	**150.641.962**
Πάνω από 5 έτη	11.924.590	46.746.728	1.039.676	**59.710.994**
Σύνολο	**14.232.244**	**218.410.995**	**5.615.653**	**238.258.892**

31/12/2024

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	433.602	17.710.333	8.662.686	**26.806.621**
Από 1 έως 2 έτη	450.890	10.032.067	464.000	**10.946.957**
Από 2 έως 5 έτη	1.318.423	149.035.207	1.050.442	**151.404.072**
Πάνω από 5 έτη	12.101.672	54.769.981	1.343.174	**68.214.827**
Σύνολο	**14.304.587**	**231.547.588**	**11.520.302**	**257.372.477**

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

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

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

(i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών

(ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών

(iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων

(iv) Μισθώσεις

(v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων

(vi) Συμφωνίες χρηματοδότησης (περιλαμβανομένων δανείων και εισφορών κεφαλαίου σε είδος ή χρήμα)

(vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων

(viii) Διακανονισμός υποχρεώσεων μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή για λογαριασμό συνδεδεμένων μερών

Κανόνες Συναλλαγών

Με σκοπό την προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας και των Μετόχων της, για τις συναλλαγές

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

Παρακολούθηση

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

(i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας.

(ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:

(α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο,

(β) Κατηγορία Συναλλαγής.

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

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2024 (ποσά σε €):

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα από μισθώματα	6.050.263	4.275.953
Πωλήσεις υπηρεσιών	1.486.992	1.927.461
Πωλήσεις παγίων	1.696.542	1.783.369
Αγορές υπηρεσιών	4.309.465	-
Αγορές παγίων	513.898	-

	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις	3.359.750	166.737
Απαιτήσεις από εγγυήσεις	112.178	-
Υποχρεώσεις	886.150	762.844
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	710.961	900.866

(ii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2025	31/12/2024
Νέα δάνεια	10.395.291	9.585.507
Χρηματοοικονομικά έσοδα	809.784	810.507

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

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

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2025	31/12/2024
Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	2.439.144	3.051.222
Σύνολο	**2.439.144**	3.051.222

Υποχρέωση κατάρτισης Έκθεσης Βιωσιμότητας

Σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018 και το Ν. 5164/2024 αναφορικά με την υποχρέωση κατάρτισης και δημοσιοποίησης Έκθεσης Βιωσιμότητας, η Εταιρεία δεν εμπίπτει στα υπόχρεα πρόσωπα. Οι επιδόσεις της Εταιρείας σε θέματα βιωσιμότητας, ενσωματώνονται στην Έκθεση Βιωσιμότητας (κατά CSRD και του Ν. 5164/2024) της μητρικής Εταιρείας Viohalco S.A., η οποία θα δημοσιευθεί εντός της προθεσμίας που ορίζει ο νόμος (https://www.viohalco.com/).

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις, η Εταιρεία υποχρεούται (άρθρο 55 του Ν. 5193/2025) να διανέμει ετησίως στους Μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018 ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης, εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα, εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Noval Property, κατά την συνεδρίασή του στις 2 Μαρτίου 2026, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025 ποσού € 0,07 ανά μετοχή, αυξημένο κατά 63% σε σχέση με το μέρισμα που δόθηκε για τη χρήση του 2024.

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007

- Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστη. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

- Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

- Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Οι σημαντικές (άνω του 5%) συμμετοχές την 31 Δεκεμβρίου 2025 διαμορφώνονται ως εξής::

- Viohalco S.A., Άμεση συμμετοχή 61,83% / Έμμεση συμμετοχή 7,45% (ήτοι, συνολικά 69,28%)

  Η Viohalco S.A («Viohalco»), με έδρα στο Βέλγιο, είναι εταιρεία συμμετοχών (Holding) και είναι εισηγμένη πρωτογενώς στο Χρηματιστήριο Euronext Βρυξελλών (σύμβολο VIO) και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών (σύμβολο BIO).

  Η ιστοσελίδα της Viohalco είναι η ακόλουθη: www.viohalco.com

- κος Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, Άμεση συμμετοχή 7,36% (πλήρης κυριότητα και δικαιώματα επικαρπίας)

- Σημειώνεται ότι κατόπιν του θανάτου του Νικολάου Στασινόπουλου, στις 17.01.2026, οι κ.κ. Ιπποκράτης -Ιωάννης Στασινόπουλος και Μιχαήλ Στασινόπουλος κατέστησαν βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας με τα ακόλουθα ποσοστά:

- - Ιπποκράτης Ιωάννης Στασινόπουλος: 5,19%

- - Μιχαήλ Στασινόπουλος: 5,18%

- Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

- Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

- Συμφωνίες μεταξύ Μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και *συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου*

Εξ όσων είναι σε θέση να γνωρίζει η Εταιρεία δεν υφίστανται συμφωνίες μετόχων οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση δικαιωμάτων

ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

- Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του ΔΣ και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, σημειώνοντας ότι η διαδικασία για την τροποποίηση του καταστατικού μίας ΑΕΕΑΠ διέπεται συμπληρωματικά και από τις διατάξεις του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει.

- Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ίδιων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να προβαίνει στην αγορά ιδίων μετοχών ύστερα από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει

- Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Σε τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας, τα οποία αναλήφθηκαν εξ ολοκλήρου από Τράπεζες και αναφέρονται στη Σημείωση 18 των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιλαμβάνονται ρήτρες αλλαγής ελέγχου που παρέχουν στους δανειστές το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας τους.

Επίσης, η Εταιρεία (δυνάμει της από 17.11.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της) εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο, συνολικού, κατά κεφάλαιο, ποσού €120.000.000, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, ανώνυμες, κοινές ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης €1.000, οι οποίες είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διατέθηκαν με δημόσια προσφορά και η διαπραγμάτευσή τους άρχισε στις 06.12.2021 («Ομολογιακό Δάνειο»). Σύμφωνα με το Πρόγραμμα (όρος 15.6) του Ομολογιακού Δανείου, σε περίπτωση, μεταξύ άλλων, επέλευσης Γνωστοποίησης Μεταβολής Ελέγχου (όπως ορίζεται στο εν λόγω Πρόγραμμα, ήτοι την απώλεια από τη Viohalco του ελέγχου επί της Εταιρείας ή/και της Εταιρείας επί των Σημαντικών Θυγατρικών της), αυτό συνιστά γεγονός καταγγελίας με τις συνέπειες που προβλέπονται στο Πρόγραμμα.

Δεν υφίστανται άλλες σημαντικές συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας.

- Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους, εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2025

1. Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.4706/2020, όπως ισχύει. Στον εν λόγω Κανονισμό Λειτουργίας περιλαμβάνονται, ιδίως, η οργανωτική διάρθρωση της Εταιρείας, οι Μονάδες και οι Επιτροπές της, το αντικείμενό τους, οι πολιτικές και διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία, τα χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας κ.λπ.. Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας έχει δημοσιοποιηθεί στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (https://noval-property.com/kanonismos-litourgias/), σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 14 παρ. 2 εδ. β' του Ν.4706/2020.

Επίσης, η Εταιρεία, δυνάμει της από 12.07.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εκδόθηκε τον Ιούνιο του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), ως αναγνωρισμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 916η/7.6.2021 συνεδρίασή του (βλ. από 07.06.2021 δελτίο τύπου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς) Εθνικό Φορέα Εγνωσμένου Κύρους για την έκδοση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4706/2020 και την υπ' αρ. 2/905/3.3.2021 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής «Κώδικας»), ο οποίος είναι διαθέσιμος στο διαδίκτυο στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://noval-property.com/kodikas-eterikis-diakyvernisis/ και ΚΩΔΙΚΑΣ Ε.Δ. - HCGC.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον Κώδικα με αποκλίσεις (σύμφωνα με τις από 12.07.2021, 08.04.2022, 30.03.2023, 04.03.2024, 27.02.2025 σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας) ως προς ορισμένες παραγράφους αυτού, οι οποίες, κατά τον Κώδικα, αφορούν σε «Ειδικές Πρακτικές» που διέπονται από την αρχή «συμμόρφωση ή εξήγηση» ("comply or explain"). Σύμφωνα με την από 02.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου οι εν λόγω αποκλίσεις έχουν, αιτιολογούνται (άρθρο 152 παρ. 1 περ. β) Ν.4548/2018 και Μέρος Ε' του Κώδικα) και εξηγούνται ως ακολούθως:

- Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.12 (χρήση εξωτερικού συμβούλου για θέματα αποδοχών): Όταν έχει προσληφθεί κάποιος εξωτερικός σύμβουλος για θέματα αποδοχών αναφέρεται στην Επιτροπή αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η οποία έχει και την ευθύνη καθοδήγησης και παρακολούθησης. Ο εξωτερικός σύμβουλος αναφέρεται στην ετήσια έκθεση της εταιρείας μαζί με μία δήλωση για οποιαδήποτε πιθανή σχέση μεταξύ αυτού και της εταιρείας ή με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, η Εταιρεία κατά κανόνα διαχειρίζεται εσωτερικά τα εν λόγω θέματα. Εφόσον προσληφθεί εξωτερικός σύμβουλος επί θεμάτων αποδοχών, αναφέρεται στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, κατά τα ανωτέρω.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.13 (ωρίμανση δικαιωμάτων προαίρεσης εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου): Η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησής τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, μολονότι περιλαμβάνεται σχετική πρόβλεψη στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, συγκεκριμένα στην Πολιτική Αποδοχών, το παρόν δεν ετύγχανε εφαρμογής έως την εισαγωγή της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά (ΧΑ). Μέχρι και σήμερα, δεν έχουν παρασχεθεί δικαιώματα προαίρεσης, οπότε και δεν υφίσταται σχετική απόκλιση.

- Ειδικές Πρακτικές των παρ. 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 και 3.3.8 (αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου): σημειώνεται ότι η προβλεπόμενη αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε ετήσια βάση αφορά κυρίως σε Διοικητικά Συμβούλια με θητεία διάρκειας μεγαλύτερης του έτους. Στην περίπτωση της Εταιρείας, η σχετική απόκλιση δεν υφίσταται επί της αρχής, αλλά δύναται ενδεχομένως να εκδηλωθεί, για πρακτικούς λόγους, λόγω του ότι η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 7 παρ. 1 του καταστατικού της, είναι ετήσια (παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης). Επομένως, με την παρέλευση έτους από την εκλογή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, οπότε προβλέπεται να λάβει χώρα αξιολόγησή του συμφώνως με την παραπάνω Ειδική Πρακτική, λήγει, κατά κανόνα, η θητεία του, οπωσδήποτε δε εφόσον λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου. Στην περίπτωση αυτή, η εν λόγω αξιολόγηση καθίσταται, κατ' αρχήν, άνευ αντικειμένου. Εκτιμάται ότι στην περίπτωση αυτή δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, καθόσον θα λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν τήρησης εξαρχής της διαδικασίας αξιολόγησης των υποψηφίων προς εκλογή μελών του, συμφώνως με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας. Κατά τα λοιπά, εφόσον με οποιονδήποτε τρόπο παραταθεί η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πέραν του έτους, η Εταιρεία θα μεριμνήσει για την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, συμφώνως με την ως άνω Ειδική Πρακτική. Εν προκειμένω, από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της την 15.10.2025 έως την ημερομηνία της παρούσας, δεν έχει συμπληρωθεί ακόμα ένα έτος. Επομένως, κατά τη συμπλήρωση ενός έτους από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου και ανάλογα με το αν θα λάβει χώρα λήξη της θητείας του ή παράταση αυτής κατά τα προαναφερθέντα, η Εταιρεία θα εξετάσει, κατά πόσο είναι σκόπιμο, να λάβει χώρα τέτοια αξιολόγηση. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.5 (ρόλος του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου στην αξιολόγηση & αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου): Στη διαδικασία αξιολόγησης προϊσταται ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προϊσταται η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, δεδομένων και των προαναφερθέντων αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου διενεργείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η οποία αποτελείται κατά πλειοψηφία από ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρός της ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.12 (αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου): Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογείται και για την ιδιότητά του αυτή στα πλαίσια της συνολικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.14 (αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και ρόλος του Προέδρου εκάστης Επιτροπής στην αξιολόγηση): Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους.

Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, ο πρόεδρος εκάστης επιτροπής είναι υπεύθυνος για την οργάνωση της ετήσιας αξιολόγησής της. Η αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της Επενδυτικής Επιτροπής πραγματοποιείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αξιολογείται από την Επιτροπή Ελέγχου. Η ετήσια αξιολόγηση των Επιτροπών λαμβάνει χώρα πριν τη διενέργεια της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως. Η διαδικασία αξιολόγησης περιλαμβάνεται στον κανονισμό εκάστης εκ των ανωτέρω επιτροπών, προκειμένου για την ετήσια αξιολόγησή τους.

- Ειδική Πρακτική των παρ. 8.4 και 8.5 (αναφορικά με τη χρήση πλατφόρμας επικοινωνίας για τη διασφάλιση εποικοδομητικού διαλόγου μεταξύ της Εταιρείας και των μετόχων της): Η Εταιρεία, υπό την ευθύνη της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, χρησιμοποιεί κατά βάση την εταιρική ιστοσελίδα για την παροχή στους μετόχους επαρκούς και ισότιμης πρόσβασης στην πληροφόρηση και γενικά για την επικοινωνία μαζί τους σε τακτική βάση. Εκτιμάται ότι η απόκλιση αυτή είναι ήσσονος σημασίας και δεν υφίσταται κίνδυνος από αυτή.

Η Εταιρεία θα επανεξετάζει περιοδικά τις ανωτέρω αποκλίσεις και θα προβαίνει στις κατάλληλες προσαρμογές, με γνώμονα το εταιρικό συμφέρον.

Η Εταιρεία, δηλώνει, συμφώνως με το 4.1.1. περ. 21 του Κανονισμού του Χ.Α. ότι συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης και συμμορφώνεται με τον ως άνω Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, υπό την επιφύλαξη των ως άνω μνημονευόμενων αποκλίσεων.

2. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών

Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία διατηρεί επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΣΕΕ»), το οποίο συνίσταται στο σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένης της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και του Εσωτερικού Ελέγχου, καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της.

Το ΣΕΕ περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων και συμπεριφορών τα οποία ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τίθενται σε εφαρμογή από το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας και έχουν ως στόχο:

(i) τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική και αποδοτική χρήση των διαθέσιμων πόρων.

(ii) τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018.

(iii) την αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της οποίας η οργάνωση, η λειτουργία και οι αρμοδιότητες ορίζονται στον νόμο και στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

(iv) την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, μέσω αναγνώρισης και διαχείρισης ουσιωδών

κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και τη λειτουργία της Εταιρείας.

(v) τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο και τους κανονισμούς της Εταιρείας (κανονιστική συμμόρφωση).

Το Διοικητικό Συμβούλιο ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, τους οποίους παρουσιάζει στην Ετήσια Έκθεσή του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι οι λειτουργίες που συγκροτούν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν, και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική λειτουργία τους, σύμφωνα με όσα επιτάσσει ο ρόλος τους. Οι γραμμές αναφοράς και η κατανομή των αρμοδιοτήτων είναι σαφείς, εκτελεστές και δεόντως τεκμηριωμένες.

Η Εταιρεία διαθέτει ανεξάρτητη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθεμία από τις οποίες είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου ανεξαρτήτως του λογιστικού ή μη περιεχομένου τους και αξιολογεί την επιχείρηση μέσω ανασκόπησης των δραστηριοτήτων της, λειτουργώντας σαν μία υπηρεσία προς τη Διοίκηση. Βασική αποστολή της είναι η παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας και η συμβουλευτική υποστήριξη με την υποβολή σχετικών προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αποσκοπεί και στην παροχή εύλογης επιβεβαίωσης στους μετόχους για την επίτευξη των σκοπών και στόχων της Εταιρείας. Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πληροί όλα τα τυπικά και ουσιαστικά κριτήρια επιλογής που προβλέπει η νομοθεσία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, την επάρκεια των Εκθέσεων Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή με τους τακτικούς εξωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει ενημέρωση από τους τελευταίους για όλα τα θέματα που ορίζει η νομοθεσία .

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την παραγωγή αξιόπιστης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης.

Η Εταιρεία, σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναφέρει ότι το σύστημα οικονομικών αναφορών της είναι επαρκές για αναφορά προς τη Διοίκηση, αλλά και

προς τους εξωτερικούς χρήστες. Όλες οι δημοσιοποιούμενες, ενδιάμεσες και ετήσιες οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, επισκοπούνται από την Επιτροπή Ελέγχου και εγκρίνονται στο σύνολό τους αντίστοιχα από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Εφαρμόζονται δικλείδες ασφαλείας αναφορικά με: α) την αναγνώριση και αξιολόγηση κινδύνων ως προς την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) τον διοικητικό σχεδιασμό και την παρακολούθηση αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά μεγέθη, γ) την πρόληψη και αποκάλυψη απάτης, δ) τους ρόλους/αρμοδιότητες των στελεχών, ε) την διαδικασία κλεισίματος χρήσης περιλαμβανόμενης της ενοποίησης, όπου αυτή απαιτείται (π.χ. διαδικασίες, προσβάσεις, εγκρίσεις, συμφωνίες κλπ.) και στ) τη διασφάλιση των παρεχόμενων στοιχείων από τα πληροφοριακά συστήματα.

Η σύνταξη των εσωτερικών αναφορών προς τη Διοίκηση και των αναφορών που απαιτούνται από τον Ν. 4548/2018, τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και τις εποπτικές αρχές γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία διαθέτει κατάλληλα και έμπειρα στελέχη για τον σκοπό αυτό. Η Διοίκηση φροντίζει ώστε τα στελέχη αυτά να ενημερώνονται κατάλληλα για τις αλλαγές στα λογιστικά και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρεία.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου και αξιολογεί την Εταιρεία μέσω ανασκόπησης των δραστηριοτήτων της, λειτουργώντας σαν μία υπηρεσία προς τη Διοίκηση. Βασική αποστολή της είναι η παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας με την υποβολή σχετικών προτάσεων αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Ο Υπεύθυνος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πληροί όλα τα τυπικά και ουσιαστικά κριτήρια που προβλέπει η νομοθεσία.

Τα καθήκοντα της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου καλύπτουν κατ' ελάχιστον τις αρμοδιότητες που ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, την εξέταση και αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και την διασφάλιση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των μηχανισμών Εταιρικής Διακυβέρνησης για την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος είναι επικαιροποιημένος και εγκεκριμένος με απόφαση του από 27.02.2025 Διοικητικού Συμβουλίου, έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 και του Ν. 4849/2021, θέτει τις ευθύνες, αρμοδιότητες και γραμμές αναφοράς της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα, με σκοπό την παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρονται στον Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος τροποποιήθηκε τελευταία φορά στις 22.12.2025 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου (σύμφωνα με το από 19.12.2025 πρακτικό της τελευταίας).

Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020 και δυνάμει της από 20.12.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ως Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου έχει ορισθεί ο κ. Νικόλαος Σταυράκης του Ιωάννου, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και

αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από 02.01.2020.

Ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου είναι προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο κ. Νικόλαος Σταυράκης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Διαθέτει άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος λογιστή–φοροτεχνικού Α' τάξεως από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος και είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Ο κ. Σταυράκης διαθέτει πολυετή εμπειρία στον εσωτερικό έλεγχο, από το 2010, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδας εσωτερικού ελέγχου σε πλήθος εταιρειών, βιομηχανικών, εμπορικών, υπηρεσιών και ακινήτων, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει ως σκοπό, μέσω κατάλληλων και αποτελεσματικών πολιτικών, διαδικασιών και εργαλείων, να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο με επάρκεια και αποτελεσματικότητα στην αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, καθώς και στην πλήρη και διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και τους εσωτερικούς Κανονισμούς και Πολιτικές που διέπουν τη λειτουργία της.

Η Εταιρεία εφαρμόζει επαρκή συστήματα Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών, με την επενδυτική στρατηγική, κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη ή δύναται να εκτεθεί.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου. Προς επίτευξη του στόχου του πλήρους λειτουργικού και ιεραρχικού διαχωρισμού της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία μεριμνά ώστε:

α) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να μην εποπτεύονται από τους υπεύθυνους για τις επιδόσεις των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας,

β) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να αμείβονται βάσει της επίτευξης των στόχων που συνδέονται με την εν λόγω λειτουργία, ανεξαρτήτως των επιδόσεων των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και

γ) οι αποδοχές του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να επιβλέπονται από την Επιτροπή Ελέγχου και την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλη διαδικασία δέουσας επιμέλειας, κατά την πραγματοποίηση επενδύσεων, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική, τους στόχους της και το προφίλ κινδύνων. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που συνδέονται με τις επενδύσεις της και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, μπορούν να αναγνωρίζονται, μετρώνται και να τίθενται υπό διαχείριση, όπως και να παρακολουθούνται από την Εταιρεία σε συνεχή βάση, μέσω της χρησιμοποίησης κατάλληλων διαδικασιών.

Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων διατελεί ο κ. Γεώργιος Καραπαναγιώτης. Ο κ. Γ. Καραπαναγιώτης είναι οικονομολόγος, πτυχιούχος (B.Sc.) Οικονομικών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στα Χρηματοοικονομικά από το University of London, είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, πιστοποιημένος Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου (Γ) από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και πιστοποιημένος Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης από το Ελληνικό Τραπεζικό Ινστιτούτο. Έχει εργαστεί για περισσότερα από τριάντα χρόνια στον χρηματοπιστωτικό τομέα σε θέσεις ευθύνης ως χρηματιστηριακός εκπρόσωπος, ενώ διαθέτει δεκαετή και πλέον εμπειρία σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων.

Μέτρα Αναγνώρισης, Μέτρησης και Διαχείρισης Κινδύνων

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή επαρκών μέτρων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση των κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό:

(i) Διεξάγεται ετήσια αξιολόγηση κινδύνων, μέσω της οποίας αναγνωρίζονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και εκτιμάται η πιθανότητα εμφάνισης και ο αντίκτυπος που μπορεί να έχουν.

(ii) Οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική δραστηριότητα της Εταιρείας και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιό της μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών και διαδικασιών.

(iii) Η ρευστότητα των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας τίθεται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω της παρακολούθησης του κατά πόσο οι αναμενόμενες χρηματικές εισροές συνάδουν με τις υποκείμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας, του κατάλληλου προγραμματισμού χρηματικών εισροών–εκροών, αλλά και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests), υπό κανονικές και υπό έκτακτες συνθήκες ρευστότητας.

(iv) Χρησιμοποιούνται κατάλληλοι, ανεξάρτητοι εκτιμητές, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, οι οποίοι αποτιμούν τα ακίνητα, τα οποία ήδη εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιό της, κατ' ελάχιστον σε εξαμηνιαία βάση. Η διαδικασία αποτίμησης στηρίζεται σε μεθοδολογίες που ακολουθεί ο ανεξάρτητος εκτιμητής, έτσι ώστε αυτή να συμμορφώνεται με την ισχύουσα νομοθεσία και τα πρότυπα αποτιμήσεων. Επιπλέον, εκτιμάται η αξία κάθε σχεδιαζόμενης επένδυσης.

(v) Ορίζεται και παρακολουθείται ανώτατο επίπεδο μόχλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 56 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων:

- την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας,
- τις πιθανές πηγές μόχλευσης,
- κάθε άλλη διασύνδεση ή σχέση με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα,

- την ανάγκη περιορισμού της έκθεσης σε κίνδυνο, έναντι κάθε επιμέρους αντισυμβαλλομένου,
- τον βαθμό στον οποίο η μόχλευση συνοδεύεται από εξασφαλίσεις,
- το λόγο δανειακών υποχρεώσεων/ενεργητικό.

(vi) Ο πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία τίθεται υπό παρακολούθηση και διαχείριση, σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών που περιλαμβάνουν (ενδεικτικά) την παρακολούθηση της συναλλακτικής συμπεριφοράς των μισθωτών και την τυχόν χρήση πιστωτικών ορίων.

3. Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει εξετάσει την εταιρική στρατηγική, τους κύριους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, καθώς και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Σε ετήσια βάση, το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε επανεξέταση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξετάζει το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νομοθετικού πλαισίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020 και των επιστολών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αριθμ. πρωτ. 604/05.03.2024,434/24.02.2025 και την 150/29.01.2026, το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων. Ειδικότερα, σύμφωνα με την υπ. αριθμ 434/24.02.2025 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, συστήνεται όπως η επόμενη (δεύτερη) αξιολόγηση του Σ.Ε.Δ. να πραγματοποιηθεί σε ένα έτος, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 ώστε εφεξής οι δύο αξιολογήσεις να διενεργούνται πλέον για την ίδια ημερομηνία αναφοράς και την ίδια περίοδο και τα αποτελέσματα τους να αναφέρονται στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η 2η αξιολόγηση του Σ.Ε.Δ. της Εταιρείας πρέπει να πραγματοποιηθεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και με περίοδο αναφοράς τα έτη 2024 και 2025, ώστε εφεξής η αξιολόγηση του Σ.Ε.Δ., ανά τρία (3) έτη, να συμπίπτει με την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όπως συστήνεται από την ΕΚ με τη με αρ. πρωτ. 434/24.2.2025 επιστολή της προς τις εισηγμένες εταιρείες.

Κατόπιν των ανωτέρω, η Εταιρεία, δυνάμει της από 30.06.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν της από 30.06.2025 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο, ανέθεσε στην ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (στην οποίαν ανατέθηκε και η αξιολόγηση του Σ.Ε.Ε.), τη διενέργεια του ελέγχου και της αξιολόγησης του ΣΕΔ των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του ν.4706/2020, με περίοδο αναφοράς τα έτη 2024 και 2025.

Σύμφωνα με την από 26.03.2026 «Έκθεση Διασφάλισης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για την αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης σύμφωνα με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του Άρθρου 4 του Ν. 4706/2020» της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία αξιολόγησης, με

ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο (4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020).

Σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 περί του Ν. 4706/2020 και την υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, καθώς και την υπ. αριθμ. 151/29.01.2026 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, έλαβε χώρα αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και περίοδο αναφοράς από την επομένη ημέρα της ημερομηνίας αναφοράς της προηγουμένης αξιολόγησης, ήτοι από την 01.01.2023 έως και την 31.12.2025, ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020. Η εν λόγω αξιολόγηση διενεργήθηκε από ανεξάρτητο αξιολογητή που πληροί τις προβλεπόμενες στην ανωτέρω διάταξη του Ν. 4706/2020 και την ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προϋποθέσεις σύμφωνα και με την οικεία πολιτική/διαδικασία για την περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, και συγκεκριμένα την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που ορίσθηκε δυνάμει της από 30.06.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν της από 30.06.2025 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σύμφωνα με την από 26.03.2026 «Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία αξιολόγησης, καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο (άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' και παρ. 4 του Ν. 4706/2020, υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει).

Συνεπώς, λόγω της μη ύπαρξης ουσιωδών αδυναμιών από την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων ii γ' της υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και των με αρ. πρωτ. 425/21.02.2022 και 151/29.01.2026 επιστολών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που προβλέπουν ότι στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης πρέπει να περιλαμβάνεται απόκριση της Διοίκησης της Εταιρείας για τα σημαντικά ευρήματα, συμπεριλαμβανομένης σύντομης αναφοράς στα σχέδια δράσης για την αντιμετώπισή τους και των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων, καθώς και σύντομη αναφορά απολογιστικά στις ενέργειες στις οποίες προέβη η Εταιρεία μέσα στο έτος αναφοράς για την αντιμετώπιση των εν λόγω ευρημάτων, με βάση και το προαναφερόμενο σχέδιο δράσης.

4. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές της και αξιολόγηση δυνητικών επιπτώσεων στην αντικειμενικότητα και την

αποτελεσματικότητα του υποχρεωτικού ελέγχου, βάσει του Νόμου 4449/2017

Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2025 είναι η ελεγκτική εταιρεία «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» (ΑΜ ΣΟΕΛ 113) (Λεωφ. Κηφισίας 268, Τ.Κ.: 15232, Χαλάνδρι, τηλ.:2106874400). Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 27.05.2025.

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	**2025**	**2024**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	77.250	77.250
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	11.350	11.000
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	11.000	15.300
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	18.300	69.000
Σύνολο	**117.900**	**172.550**

5. Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας είναι κατά νόμο το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία. Συγκαλείται και λειτουργεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Καταστατικό της Εταιρείας και στις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν οι Μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως, είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Η Εταιρεία προβαίνει στις προβλεπόμενες δημοσιεύσεις, και γενικά λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την έγκαιρη και πλήρη ενημέρωση των Μετόχων για την άσκηση των δικαιωμάτων τους. Το τελευταίο διασφαλίζεται μέσω των δημοσιεύσεων των προσκλήσεων των Γενικών Συνελεύσεων και της ανάρτησης αυτών στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στο κείμενο των οποίων περιλαμβάνεται λεπτομερής περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων και του τρόπου άσκησης αυτών.

6. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, όντας το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι επιφορτισμένο με τη διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, καθώς και με τη λήψη αποφάσεων σχετικών με τη στρατηγική και τις πολιτικές που πρέπει να εφαρμόζονται για την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και προς όφελος αυτής και των Μετόχων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο, στο πλαίσιο των οριζόμενων από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό, φέρει την ευθύνη άσκησης πλήρους και αποτελεσματικού ελέγχου σε όλο το πλαίσιο δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και τη διευθέτηση των υποθέσεών της, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης, εκτός εάν από τον Νόμο ή το Καταστατικό οι σχετικές αρμοδιότητες ανήκουν στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά

τα καθήκοντά του.

Ειδικότερα και ενδεικτικά, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Καθορίζει τη μακροπρόθεσμη στρατηγική και τους λειτουργικούς στόχους της Εταιρείας.
- Έχει την ευθύνη του ελέγχου και της λήψης αποφάσεων στο πλαίσιο των οριζόμενων από την κείμενη νομοθεσία και το Καταστατικό, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης.
- Ορίζει το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, επιβλέπει την υλοποίησή του και παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά, ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη, την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του.
- Διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, που αποβλέπει στους ακόλουθους, ιδίως, στόχους:

  α) στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρηματικής στρατηγικής, με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,

  β) στην αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική της δραστηριότητα και λειτουργία,

  γ) στην αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,

  δ) στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018,

  ε) στη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Με μέριμνα του Διοικητικού Συμβουλίου, πραγματοποιείται ενημέρωση των Μετόχων, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 του Ν. 4706/2020 αναφορικά με τα υποψήφια μέλη του.

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 15ης Οκτωβρίου 2025 με ετήσια θητεία (συμφώνως με το άρθρο 7 παρ. 1 του Καταστατικού της) μέχρι την 15.10.2026, η οποία παρατείνεται, σύμφωνα με το άρθρο 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 7 παρ. 1 του Καταστατικού της, μέχρι την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη σχετικής απόφασης. Το ως άνω εκλεγέν Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στη συνεδρίασή του την 15.10.2026. Ακολούθως, σε συνέχεια του θανάτου του Χριστόφορου Στράτου, μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή του της 04.02.2026, αποφάσισε τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα, υφιστάμενα, οκτώ (8) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, χωρίς την εκλογή νέου μέλους, σε αντικατάσταση του αποβιώσαντος, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 2 του Ν.4548/2018 και όπως επιτρέπεται κατ' άρθρο 7 παρ. 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου τόσο της 15.10.2025 όσο και της 04.02.2026, το

Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τη μακρά επαγγελματική ελεγκτική εμπειρία του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κ. Βασιλείου Λουμιώτη του Ιωάννη, την υψηλή επιστημονική κατάρτισή του και τη διδακτική εμπειρία του στο αντικείμενο της ελεγκτικής και της λογιστικής και τις διοικητικές ικανότητές του εκ της συμμετοχής του, ως μέλους, σε διοικητικά συμβούλια εταιρειών και εκ της θητείας του, ως μέλους και Προέδρου, σε επιτροπές εισηγμένων εταιρειών, συμπεριλαμβανομένης της Εταιρείας, αποφάσισε ομόφωνα και όρισε αυτόν ως Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος ("Senior Independent Director"), κατά την έννοια της Ειδικής Πρακτικής των παρ. 2.2.21 – 2.2.23 του Κώδικα (Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εκδόθηκε τον Ιούνιο του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), όπως προαναφέρθηκε), με τις προβλεπόμενες στις προαναφερθείσες διατάξεις του Κώδικα αρμοδιότητες.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου **σήμερα** έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους**
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βαρβάρα Παγκουλάκη του Ιωάννη	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας (εκλεγέν από την από 15.10.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, σε συνδυασμό με την από 04.02.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, περί συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα υφιστάμενα μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς την εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση αποβιώσαντος μέλους) απαρτίζεται από οκτώ (8) μέλη, εκ των οποίων:

- δύο (2) είναι εκτελεστικά μέλη (Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος),
- τρία (3) είναι μη εκτελεστικά μέλη (Πρόεδρος και 2 μέλη),
- τρία (3) είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έξι (6) είναι άνδρες και δύο (2) είναι γυναίκες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν.

Καταλληλότητα & Πολυμορφία

Η ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.4706/2020, εφεξής «Πολιτική Καταλληλότητας») εγκρίθηκε από την από 16.07.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Η Πολιτική Καταλληλότητας συνιστά ουσιαστικό τμήμα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Μέσω της εφαρμογής της, διασφαλίζεται η απόκτηση και διατήρηση προσώπων με ικανότητες, γνώση, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εχέγγυα ήθους και καλής φήμης, τα οποία διασφαλίζουν την άσκηση χρηστής και αποτελεσματικής διοίκησης προς όφελος της Εταιρείας, των μετόχων και όλων των εμπλεκομένων μερών. Η Πολιτική Καταλληλότητας, όπως και κάθε ουσιώδης τροποποίησή της, προτείνεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, σε συνεργασία με τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και τη Νομική Υπηρεσία της Εταιρείας, στη συνέχεια εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών με σκοπό την λήψη ορθών αποφάσεων. Περαιτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, στα πλαίσια της ανάδειξης υποψηφίων, διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη

Η Πολιτική Καταλληλότητας περιλαμβάνεται / αναφέρεται στην πολιτική πολυμορφίας, ώστε να διασφαλίζεται ότι έχει ληφθεί υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Προβλέπεται ρητώς η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο σε ποσοστό 25% τουλάχιστον επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση δε το σημερινό οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο ο ελάχιστος αριθμός γυναικών ή αντρών είναι δύο (2) και δεν εφαρμόζεται κανένας απολύτως αποκλεισμός λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η Πολιτική Καταλληλότητας είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://noval-property.com/politiki-katallilotitas-ton-melon-tou-diikitikou-symvouliou/. Η σύνθεση του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (από την εκλογή του από την από 15.10.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, καθώς και κατόπιν της προαναφερθείσας απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, της 04.02.2026, περί συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα υφιστάμενα μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς την εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση αποβιώσαντος μέλους) ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις και τα κριτήρια καταλληλότητας (ατομικής και συλλογικής) και πολυμορφίας, όπως προβλέπονται στον Ν.4706/2020, όπως ισχύει, κατά την ημερομηνία της παρούσας, και στην Πολιτική Καταλληλότητας, όπως τούτο έχει διαπιστωθεί από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε επίπεδο υποψηφίων μελών, προ της εκλογής του Διοικητικού Συμβουλίου και εκάστου μέλους σε αντικατάσταση ελλείποντος, καθώς και από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά την αντίστοιχη εκλογή.

Σύμφωνα με το άρθρο 3Α παρ. 2 του Ν.4706/2020 και την παράγραφο 4 της με αρ. πρωτοκόλλου 434/24.02.2025 επιστολής της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με θέμα «Επισημάνσεις, διευκρινίσεις και συστάσεις αναφορικά με τις ενέργειες των εισηγμένων εταιρειών εν όψει της δημοσίευσης των Ετήσιων Οικονομικών Εκθέσεων 31.12.2024 στο πλαίσιο της εταιρικής διακυβέρνησης», σημειώνεται ότι το ποσοστό συμμετοχής του υποεκπροσωπούμενου φύλου (εν προκειμένω γυναικών) στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 25%, καθόσον επί συνόλου οκτώ (8) μελών Διοικητικού

Συμβουλίου δύο (2) μέλη είναι γυναίκες (βλ. σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου ανωτέρω). Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την από 23.09.2025 συνεδρίασή του, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, επανεξέτασε και διαπίστωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν.4706/2020 των υφιστάμενων ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεδομένου ότι από την ως άνω εξέταση δεν έχει παρέλθει ένα έτος μέχρι σήμερα, το Διοικητικό Συμβούλιο θα εξετάσει εκ νέου την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας προ της προσεχούς Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Στοιχεία συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου

Εντός του 2025, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 37 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα κύρια θέματα, των οποίων το Διοικητικό Συμβούλιο επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις του, έχουν ως εξής:

- Παροχή εξουσιοδοτήσεως για υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης αναφορικώς με τις αποκτήσεις /πωλήσεις ακινήτων
- Πρόσβαση της Εταιρίας σε υπηρεσίες Internet Banking τραπεζών
- Έγκριση Καταστάσεων Επενδύσεων της 30.12.2024 και 30.06.2025
- Έγκριση Οικονομικών Αποτελεσμάτων της της 31.12.2024, του σχετικού Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων
- Εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περί διανομής μερίσματος για την χρήση 2024
- Έγκριση του Ημερολογίου Συνεδριάσεων και Ετησίου Προγράμματος Δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 2025
- Συζήτηση της Ετησίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρίας, μετά της Ετήσιας Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, καθώς και της Ετησίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 2024, έγκριση αυτών και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή τους
- Έγκριση των Κανονισμών Λειτουργίας : α) της Επιτροπής Ελέγχου, β) του Εσωτερικού Ελέγχου και γ) της Εταιρείας και της περίληψής του
- Ενημέρωση από την Επιτροπή Ελέγχου για την ετήσια έκθεση της Μονάδος Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, της Αξιολόγησης των ως άνω Μονάδων και των Επικεφαλής τους, για τα προγράμματα ελέγχων και εργασιών των ως άνω Μονάδων, καθώς και της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
- Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον «Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης», τον οποίον υιοθέτησε η Εταιρεία και της αιτιολόγησής τους
- Διορισμός του Υπεύθυνου της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων και του Υπεύθυνου Ενημέρωσης Κοινού της Εταιρείας
- Λήψη απόφασης περί αναπλήρωσης - εκλογής νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της

Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 7μελή σύνθεση, χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος.

- Συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα και καθορισμός εκπροσώπησης της Εταιρείας
- Έγκριση καταβολής έκτακτων αμοιβών, έγκριση καταβολής αμοιβών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 2024 και έγκριση προκαταβολής αμοιβών στα ως άνω μέλη για την εταιρική χρήση 2025 (1.1. – 31.12.2025) και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, συμφώνως με το άρθρο 109 του ν.4548/2018
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της εκλογής μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της και (β) του καθορισμού ανεξαρτήτων μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της ιδιότητος των μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο θα εκλεγεί από την προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και (β) της εκλογής μελών της νέας Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 44 του ν. 4449/2017, καθώς και περί των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμενων να ορισθούν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου
- Εισήγηση για εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας για τον έλεγχο χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2025 και έγκριση της σχετικής αμοιβής και εισήγηση για ορισμό ανεξάρτητων εκτιμητών για την εταιρική χρήση 2025.
- Έγκριση της Έκθεσης Αποδοχών του οικονομικού έτους 2024 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ. 1 περ. ζ' και 112 παρ. 3 του ν.4548/2018
- Αξιολόγηση μελών Επενδυτικής Επιτροπής
- Σύγκληση ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας του έτους 2025, καθορισμός θεμάτων ημερήσιας διάταξης, πρόσκλησης και σχετικών εγγράφων, τα οποία θα υποβληθούν στη Γενική Συνέλευση ή/και τίθενται στη διάθεση των μετόχων, κατ' άρθρον 123 παρ. 3 και 4 ν.4548/2018 και εισήγηση προς την Γενική Συνέλευση επί των θεμάτων ημερήσιας διάταξης αυτής
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των οικονομικών στοιχείων του έτους 2024 και αναφορά στην πορεία της Εταιρείας για το πρώτο τετράμηνο του 2025
- Έναρξη λειτουργίας υποκαταστήματος της Εταιρείας στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Χειμάρας, αρ. 16Β
- Επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή για την διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του ν.4706/2020, καθώς και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, συμφώνως με τα άρθρα 1 ως 24 του ν.4706/2020
- Έγκριση της εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2025-30.06.2025, ορισμός ενός Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου για την υπογραφή της σχετικής δηλώσεως του άρθρου 5 παρ. 2 περ. γ' του Ν, 3556/2007 και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή των εξαμηνιαίων

χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της εξαμηνιαίας έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου

- Έναρξη εφαρμογής προγράμματος απόκτησης ιδίων μετοχών της Εταιρείας, η θέσπιση του οποίου εγκρίθηκε δυνάμει της από 27.05.2025 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας
- Ανάκληση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες
- Εκπαίδευση Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, συμφώνως με τον νόμο 4706/2020 και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας
- Ορισμός Αναπληρώτριας Οικονομικής Διευθύντριας της Εταιρείας (Deputy CFO)

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μελέτιος Φικιώρης	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μιχαήλ Παναγής	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	15/10/2025	31/12/2025	10	10	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2025	19/06/2025	16	16	100,00%
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2025	08/04/2025	9	7	77,78%
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%
Χριστόφορος Στράτος	08/04/2025	31/12/2025	28	28	100,00%
Βαρβάρα Παγκουλάκη	15/10/2025	31/12/2025	10	10	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2025	31/12/2025	37	36	97,30%
Λουκάς Παπάζογλου	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (από τα οποία προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας) παρατίθενται κατωτέρω στην παρούσα.

Επιτροπές

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν οι εξής επιτροπές: Επιτροπή Ελέγχου, Επιτροπή

Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, Επενδυτική Επιτροπή και Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Committee).

Επιτροπή Ελέγχου

Σύμφωνα με τον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τρία (3) τουλάχιστον μέλη, μπορεί να αποτελεί α) επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε β) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τρίτους, είτε γ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους. Ως τρίτος νοείται κάθε πρόσωπο που δεν είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Το είδος της Επιτροπής Ελέγχου, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι όση και η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η επανεκλογή των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι δυνατή.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή, και είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί ανεξαρτησίας (άρθρο 9 του Ν.4706/2020). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της, κατά τη συνεδρίασή της, για τη συγκρότησή της σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν στο σύνολό τους επαρκή γνώση στον τομέα, στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Τουλάχιστον ένα (1) μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, με επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική, παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατόπιν της από 15.10.2025 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η οποία αποφάσισε τον ορισμό της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ως επιτροπής του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενης από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, όλα ανεξάρτητα, κατά την έννοια του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του ν.4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την από 15.10.2025 συνεδρίασή του, διαπιστώνοντας την πλήρωση απάντων των κριτηρίων και των προϋποθέσεων της παρ. 1 του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 74 του Ν.4706/2020, όρισε ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας τον κ. Βασίλειο Λουμιώτη, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, τον κ. Ιωάννη Στρούτση, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, και τον κ. Λουκά Παπάζογλου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου έχουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση και εμπειρία του τομέα, στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά την από 15.10.2025 συνεδρίασή της συγκροτήθηκε σε σώμα, ορίζοντας τον Πρόεδρο αυτής, και ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 περ. (ε) του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, αφού πρώτα διακρίβωσε ότι ο κ. Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία, κατά την έννοια του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν.4706/2020, όπως ισχύει, όρισε, ως Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, τον κ. Βασίλειο Λουμιώτη του Ιωάννη (Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας) και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Πρόεδρος	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του, της 15.10.2025. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Το μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Βασίλειος Λουμιώτης, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική, θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 15.10.2025 ότι είναι ετήσια, αρχόμενη από της εκλογής των μελών της από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Βασική αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου είναι να επικουρεί το Διοικητικό Συμβούλιο στην εκτέλεση των καθηκόντων του, επιβλέποντας τις διαδικασίες χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη διαδικασία των εκθέσεων βιωσιμότητας, την πληρότητα και ορθότητα των ετήσιων εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, τις πολιτικές και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας (άρθρο 2 παρ. 7 Ν.4706/2020) και αξιολογώντας την επάρκεια, αποτελεσματικότητα και αποδοτικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (άρθρο 44 παρ. 3 περ. γ' Ν.4449/2017), της ελεγκτικής λειτουργίας του έργου του εσωτερικού ελέγχου και των εξωτερικών ελεγκτών, με σκοπό τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας, της ποιότητας, των τυπικών προσόντων και της απόδοσης των ελεγκτών. Η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου εκθέσεις για την δραστηριότητα του ελέγχου, συμφώνως με το νομοθετικό πλαίσιο.

Η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει και διασφαλίζει την ανεξαρτησία των Εξωτερικών Ελεγκτών της Εταιρείας και λαμβάνει γνώση των ευρημάτων τους καθώς και των Εκθέσεων Ελέγχου επί των ετησίων ή ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας. Παράλληλα, προτείνει διορθωτικές ενέργειες και διαδικασίες προκειμένου να αντιμετωπισθούν τυχόν ευρήματα ή αδυναμίες σε περιοχές Οικονομικής Αναφοράς ή άλλων σημαντικών λειτουργιών της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει τακτικά, συμφώνως με το πρόγραμμα συνεδριάσεών της, και, πάντως, τουλάχιστον τόσες φορές εντός εκάστου έτους, ώστε να εξετάσει και να λάβει αποφάσεις για όλα τα θέματα της αρμοδιότητάς της.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου τροποποιήθηκε ως ισχύει, με την από 27.02.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας https://noval-property.com/kanonismos-litourgias-epitropis-elegchou/, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου – Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει τακτικά και, πάντως, τουλάχιστον τόσες φορές εντός εκάστου έτους, ώστε να εξετάσει και να λάβει αποφάσεις για όλα τα θέματα της αρμοδιότητάς της. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 10 φορές κατά το 2025 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου βλ. την ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας (άρθρο 44 παρ. 1 περ. θ' Ν. 4449/2017) που θα συνέλθει εντός του 2026, όπως εγκρίθηκε κατά την από 27.03.2026 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου και συμπεριλαμβάνεται κατωτέρω στην παρούσα, στην οποία και περιλαμβάνονται όλα τα θέματα επί των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου διαβουλεύθηκε και αποφάνθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, καθώς και τα στοιχεία της συμμετοχής των μελών της στις συνεδριάσεις της Επιτροπής κατά το ίδιο, ως άνω, διάστημα.

«**Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2025-31.12.2025.**

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ

Βασίλειος Λουμιώτης, Πρόεδρος

Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος

Λουκάς Παπάζογλου, Μέλος

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2026

Προς: τους κ.κ. Μετόχους της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ του έτους 2026

Θέμα: **Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την κλειόμενη χρήση**

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Με την ιδιότητά μας ως Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (στο εξής η «Εταιρεία») και συμφώνως με όσα αφενός προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει (στο εξής ο «Νόμος») και αφετέρου τα αναλυτικώς διαλαμβανόμενα στις υπ΄ αριθμ. πρωτ. 1302/28-4-2017 & 1508/17-7-2020 Συστάσεις της Δ/νσης Εισηγμένων Εταιρειών / Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (στο εξής οι «Συστάσεις»), παραθέτουμε κατωτέρω στην παρούσα Αναφορά μας και θέτουμε υπόψη σας, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, διαπιστώσεις, όσον αφορά στο αντικείμενο που ρυθμίζει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Συγκεκριμένα:

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 10 φορές κατά το έτος 2025 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

Υποβολή και συζήτηση επί της από 24.12.2024 τριμηνιαίας Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή
Επισκόπηση της Έκθεσης Διασφάλισης (Assurance Report) του Ανεξάρτητου Αξιολογητή PWC του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. (για την χρονική περίοδο από 01.01.-31.12.2023).
Υποβολή και συζήτηση επί της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 31.12.2024.
Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2025.
Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2024.
Εισήγηση προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των από 27.02.2025 Κανονισμού Λειτουργίας α) της Επιτροπής Ελέγχου, β) του Εσωτερικού Ελέγχου και γ) της Εταιρείας και της περίληψης του από 27.02.2025 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το έτος 2025.
Αξιολόγηση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2024.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, για το έτος 2024.
Αξιολόγηση της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας για το έτος 2024.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας, για το έτος 2024.

Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2024.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2025.
Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον οποίο υιοθέτησε η Εταιρεία, και της αιτιολόγησής τους.
Ενημέρωση από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του ελέγχου του σχεδίου της από 31.12.2024 Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, επί του προγράμματος ελέγχου των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2024.
Εξέταση της από 31.12.2024 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας, και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου των Ετησίων Οικονομικών Αποτελεσμάτων Χρήσης 2024.
Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2024-31.12.2024.
Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, για τη χρήση του 2024.
Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της χρήσεως του 2024 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2024 από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2024, επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Προγραμματισμός έργου της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2025.
Αξιολόγηση της αμοιβής του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας καθώς και του Εσωτερικού Ελεγκτή.
Υποβολή και συζήτηση επί της από 31.03.2025 τριμηνιαίας Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή.
Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024).
Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών χρήσης 2025 (01.01.2025 – 31.12.2025).
Εισήγηση για ορισμό ανεξαρτήτων εκτιμητών για την εταιρική χρήση 2025.

Αξιολόγηση μελών Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για το χρονικό διάστημα από την προηγούμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2024 έως και σήμερα.
Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 30.06.2025 τριμηνιαίας Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 11.09.2025 τριμηνιαίας Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελέγχου.
Εξέταση της από 30.06.2025 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας επί των ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και της Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για την χρονική περίοδο 01.01.2025-30.06.2025.
Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Ελεγκτικής Εταιρείας «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», αναφορικώς με την επισκόπηση των ενδιάμεσων εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.2025 της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με το αποτέλεσμα της προαναφερθείσας επισκόπησης.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 12.06.2025 έκθεσης τακτικού ελέγχου αναφορικώς με την περίοδο Οκτωβρίου 2024 - Μαΐου 2025 και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την ανωτέρω έκθεση.
Συζήτηση και έγκριση του αναθεωρημένου προϋπολογισμού του Εσωτερικού Ελέγχου για το 2025.
Εισήγηση προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο του από 19.12.2025 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και της περίληψης του από 19.12.2025 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.
Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικώς με την κατάργηση της Πολιτικής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες.

Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την ορισμό ορκωτού ελεγκτή λογιστή για την πιστοποίηση της διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτής, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01.01.2025	31.12.2025	10	10	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ιωάννης Στρούτσης	01.01.2025	31.12.2025	10	10	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01.01.2025	31.12.2025	10	10	100,00%

Σε σχέση με τον υποχρεωτικό εξωτερικό έλεγχο
(άρθρο 44, παρ. 3, περ. α΄ του Νόμου)
Ειδικότερα:

α) Ως προς τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2025 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, αποτίμηση και ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και οι παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης θεωρούνται εύλογες. Διαπιστώθηκε ότι οι σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

β) Κατά τη διεξαγωγή του υποχρεωτικού ελέγχου, η Επιτροπή μας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Έλεγχος επί του προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των Καταστάσεων Επενδύσεων της 30.06.2025 και της 31.12.2025.
2. Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.
3. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
4. Εξέταση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

5. Έλεγχος θεμάτων υγείας, ασφάλειας και περιβαλλοντικών θεμάτων.
6. Διερεύνηση κίνδυνων εκκρεμών δικαστικών διενέξεων.
7. Εξέταση προσθέτων, μη ελεγκτικών εργασιών από ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές και ελεγκτικές εταιρείες, ιδίως βάσει της περ. ε παρ. 3 του αρ. 44 του Ν. 4449/2017.
8. Ενημέρωση από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
9. Ενημέρωση από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.
10. Ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
11. Ενημέρωση από τη Διεύθυνση της Εταιρείας.

Κατά την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου, ελήφθησαν υπ' όψιν οι απαιτήσεις του Ν. 5193/2025, όπως σήμερα ισχύει, περί εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, και ελέγχθηκε η κάλυψη αυτών.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Επισημαίνεται ότι η Επιτροπή μας λαμβάνει πάντοτε υπόψη της το περιεχόμενο συμπληρωματικών εκθέσεων που της υποβάλλονται από τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή της ελεγκτικής εταιρείας που έχει προσληφθεί από την Εταιρεία, η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργείται και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ.537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014.

γ) Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής μας, ενημερωθήκαμε για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση της Εταιρείας, όπως επίσης ενημερωθήκαμε και από τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή επί του προγράμματος και του αποτελέσματος του υποχρεωτικού ελέγχου, πριν από την εφαρμογή του. Προβήκαμε σε αξιολόγησή του και βεβαιωθήκαμε ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου κάλυψε τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Επίσης, πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με τη Διοίκηση, τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, της εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου, αντιστοίχως.

δ) Λάβαμε υπόψη μας και εξετάσαμε τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά τη σύνταξή τους. Συγκεκριμένα, εξετάσαμε και αξιολογήσαμε διεξοδικά τα κατωτέρω θέματα, με αναφορά σε συγκεκριμένες ενέργειες στις οποίες η Επιτροπή μας προέβη επί των θεμάτων αυτών:

δ1) Ως προς τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων διαπιστώθηκε ότι είναι εύλογες.

δ2) Ως προς την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία, διαπιστώθηκε ότι χρησιμοποιήθηκαν ειδικοί ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες εκτιμητές, πιστοποιημένοι και εγγεγραμμένοι στο οικείο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, οι βασικές παραδοχές βασίστηκαν σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς και η μεθοδολογία της προσέγγισης κόστους έχει κατάλληλα εφαρμοστεί στις περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται.

δ3) Ως προς τις γνωστοποιήσεις για τα ανωτέρω, που απαιτούνται από τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Α., διαπιστώθηκε πως οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

δ4) Ως προς τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως απεικονίζονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της χρήσης 2025, δεν διαπιστώθηκαν ασυνήθεις συναλλαγές.

ε) Τέλος, είχαμε έγκαιρη και ουσιαστική επικοινωνία με τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή ενόψει της σύνταξης της έκθεσης ελέγχου και της συμπληρωματικής έκθεσής του προς την Επιτροπή μας, ενώ επισημαίνεται ότι επισκοπήθηκαν οι οικονομικές εκθέσεις πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και θεωρούμε ότι είναι πλήρεις και συνεπείς σε σχέση με την πληροφόρηση που είχε τεθεί υπόψη μας, καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Σε σχέση με τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
(άρθρο 44, παρ. 3, περ. β΄ του Νόμου)
Ειδικότερα:

Σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε:

(1) τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, ροής και διάχυσης των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της

Εταιρείας, και

(2) τη λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα αφορώντα τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που να χρήζουν βελτίωσης.

Σε σχέση με τις διαδικασίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, την επάρκειά του και τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων (άρθρο 44, παρ. 3, περ. γ΄ του Νόμου)

Ειδικότερα:

Σε σχέση με την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας της Εταιρείας, όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και στην εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η Επιτροπή Ελέγχου προέβη στις κατωτέρω ενέργειες:

(α) αξιολόγηση της ορθής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και του έργου που επιτελεί, της επάρκειας και της αποτελεσματικότητάς της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της,

(β) επισκόπηση της δημοσιοποιηθείσας πληροφόρησης ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση,

(γ) αξιολόγηση της στελέχωσης και της οργανωτικής δομής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των τυχόν αδυναμιών της, εάν δηλαδή δεν διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, εάν είναι ανεπαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό με μη επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση,

(δ) αξιολόγηση της ύπαρξης ή ανυπαρξίας περιορισμών στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και της ανεξαρτησίας που οφείλουν να έχουν, ώστε να επιτελείται απρόσκοπτα το έργο τους,

(ε) αξιολόγηση του ετήσιου προγράμματος ελέγχων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου, καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων,

(ζ) εξέταση ότι τα ετήσια προγράμματα του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής

συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, σε συνδυασμό με τυχόν μεσοπρόθεσμα αντίστοιχα προγράμματα, καλύπτουν τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

(η) τακτικές συναντήσεις με τον επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για θέματα της αρμοδιότητάς τους και λήψη γνώσης περί του έργου και των τακτικών και εκτάκτων εκθέσεων του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων,

(θ) παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου μέσω του έργου του Εσωτερικού Ελέγχου και του έργου του ορκωτού ελεγκτή-λογιστή,

(ι) επισκόπηση της διαχείρισης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και περιοδική αναθεώρησή τους, αξιολογώντας τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.

Η Επιτροπή μας έλαβε γνώση και αξιολόγησε τα απολογιστικά στοιχεία του έργου του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για την περίοδο 01.01.2025 – 31.12.2025. Έλαβε, επίσης, γνώση και αξιολόγησε το πρόγραμμα του εσωτερικού ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το επερχόμενο έτος. Ακολουθεί καταγραφή των όσων έλαβε γνώση και αξιολόγησε η Επιτροπή Ελέγχου:

- Ανασκόπηση Προγραμμάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2025
- Σύνοψη Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2025
- Ανθρώπινο Δυναμικό Εσωτερικού Ελέγχου
- Κατανομή Πόρων
- Αξιολόγηση Κινδύνων

Συγκεκριμένα, η Επιτροπή Ελέγχου έλαβε γνώση επί του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων και ιδίως επί των ακολούθων:

- Έλεγχος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Εταιρικής Διακυβέρνησης

- Έλεγχος Διαχείρισης & Τακτικός Έλεγχος
- Αποτίμηση Ακινήτων
- Έλεγχος Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες
- Πρόγραμμα Εσωτερικού Ελέγχου
- Κανονιστική Συμμόρφωση
- Παράγοντες Κίνδυνου & Risk Register
- Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Ακολουθεί καταγραφή των θεμάτων των οποίων η Επιτροπή μας έλαβε γνώση από τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων:

- Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένης της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου βάσει του άρθρου 14 του ν. 4706/2020 και της Απόφασης 1/891/30.09.2020, όπως ισχύουν, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2025
- Καταστάσεις Επενδύσεων της 30.06.2025 και 31.12.2025
- Προσδιορισμός της εύλογης αξίας ακινήτων
- Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο
- Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- Διαδικασιών για την Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες & Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας
- Τήρηση Κανονισμού Λειτουργίας
- Έλεγχος διαδικασιών λογιστικού κυκλώματος
- Έλεγχος φορολογικών θεμάτων
- Προτάσεις επί της αναθεώρησης των Κανονισμών και Πολιτικών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις για την Εταιρική Διακυβέρνηση
- Έλεγχος θεμάτων συμμόρφωσης με τον GDPR
- Ενημέρωση επί θεμάτων ESG
- Εφαρμογή μέτρων Δέουσας Επιμέλειας Αντισυμβαλλόμενου (για μισθωτές και συνεργάτες)

Η Επιτροπή μας, έλαβε γνώση για τους αναγνωρισμένους κινδύνους του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, οι οποίοι σχετίζονται με

- μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

- τη δραστηριότητα της Εταιρείας
- τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας
- τη φορολογία, το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Επιπροσθέτως, η Επιτροπή μας έλαβε γνώση των κάτωθι γενικών κινδύνων για το έτος 2025:

- Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:
  - Κίνδυνος επιτοκίων
  - Συναλλαγματικός κίνδυνος
  - Κίνδυνος τιμών
  - Κίνδυνος ρευστότητας
  - Πιστωτικός κίνδυνος
  - Πληθωριστικός κίνδυνος
- Επιχειρηματικοί κίνδυνοι:
  - Λειτουργικός Κίνδυνος: περιλαμβάνει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας.
  - Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης: περιλαμβάνουν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις από τη μη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τις δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και την επαγγελματική φήμη της Εταιρείας.
- Στρατηγικοί κίνδυνοι: περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον, την αγορά και τον ανταγωνισμό:
  - Κίνδυνος χώρας
  - Κίνδυνος κλάδου
  - Κίνδυνος ανταγωνιστών
  - Περιβαλλοντικός κίνδυνος.
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με την ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας
(άρθρο 44, παρ. 1, περ. θ΄ του Νόμου)
Ειδικότερα:

Περιγραφή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία:

Η Εταιρεία δεσμεύεται να λειτουργεί με τρόπο που συμβάλλει στην επίτευξη των παγκόσμιων Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ). Μέσω αυτής της δέσμευσης, επιδιώκει να συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος και στη διατήρηση των κοινωνικοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι θεμελιώδεις για την κοινωνία, ενώ παράλληλα αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για τη συνεχή και μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας της Εταιρείας. Η επιχειρηματική επιτυχία και ανάπτυξη της Εταιρείας βασίζεται στη συμβολή των εργαζομένων της. Επιπρόσθετα, ενσωματώνει πλήρως τη βιώσιμη ανάπτυξη στην εταιρική της στρατηγική, στα επιχειρηματικά σχέδια και σε όλες τις λειτουργίες της, με στόχο να μεγιστοποιήσει τον θετικό αντίκτυπο της δραστηριότητάς της, συμπεριλαμβάνοντας τη συνεργασία με όλους τους επιχειρηματικούς συνεργάτες της.

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία αποτελεί τμήμα του Κανονισμού Λειτουργίας της, σύμφωνα και με την περ. ιβ) της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στο Περιβάλλον, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη με τις αξίες της Εταιρείας υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

i. την εφαρμογή της Πολιτικής της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.

ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.

iii. την ανοιχτή αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.

iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.

v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.

vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης σύμφωνα με τις βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές.

vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών που δραστηριοποιείται.

viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.

ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA – ESG sBPR Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε πρόσθετη πληροφορία ή και διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,
ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ Πρόεδρος	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ Μέλος	ΛΟΥΚΑΣ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ Μέλος

»

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Σύμφωνα με τον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ασκεί, ως ενιαία επιτροπή, τις αρμοδιότητες τόσο της επιτροπής αποδοχών (του άρθρου 11 του Ν. 4706/2020), όσο και της επιτροπής υποψηφιοτήτων (του άρθρου 12 του Ν. 4706/2020), οι οποίες έχουν ανατεθεί στην Επιτροπή, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020, δυνάμει σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δύο (2) τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Η θητεία της Επιτροπής είναι ίση με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στη λήψη των αποφάσεων που αφορούν τις αποδοχές και τη χάραξη και υιοθέτηση της εν γένει Πολιτικής Αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των θεμάτων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας, και οι οποίες αποφάσεις λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, μεταξύ άλλων, είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου όσον αφορά στις αποδοχές των μελών του και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών, την παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, την εξέταση του τελικού σχεδίου της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, η οποία στην συνέχεια υποβάλλεται στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επιπλέον, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο στη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων μελών Διοικητικού Συμβουλίου, εξετάζει την πολιτική επιλογής ανώτατων διευθυντικών στελεχών και εισηγείται σχετικά με την πρόσληψή τους, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια (συμπεριλαμβανομένων των κριτηρίων πολυμορφίας) που καθορίζει η Εταιρεία. Παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα και επανεξετάζει το σχεδιασμό και την εφαρμογή της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας και προβαίνει σε περιοδική αξιολόγησή της, ανά τακτά χρονικά διαστήματα, ή όταν λαμβάνουν χώρα σημαντικά γεγονότα ή αλλαγές. Επιπρόσθετα, αξιολογεί την απόδοση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών της Εταιρείας, αξιολογώντας τις δεξιότητες, τις γνώσεις και την εμπειρία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών της Εταιρείας, ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογεί τη δομή, τη σύνθεση και το μέγεθος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και υποβάλλει προτάσεις ως προς τις ενδεδειγμένες αλλαγές. Εξετάζει την ανεξαρτησία των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, περιοδικά, τουλάχιστον άπαξ ετησίως, καθώς και σε περίπτωση εκλογής νέου Διοικητικού Συμβουλίου ή εκλογής μέλους σε αντικατάσταση εκλιπόντος ανεξάρτητου μέλους αυτού, καθώς και εκτάκτως, όποτε απαιτηθεί και υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τις ενδεδειγμένες ενέργειες ή/και αλλαγές στη σύνθεση αυτού.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δύο (2) τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Καθήκοντα Προέδρου της Επιτροπής ανατίθενται σε ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της.

Η θητεία της Επιτροπής δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο την όρισε. Η Επιτροπή συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα και, εκτάκτως, όποτε κρίνεται αναγκαίο από τον Πρόεδρο ή οποιοδήποτε μέλος της.

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο εν γένει τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, ο οποίος έχει ενσωματωθεί στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίσθηκαν, εντός του ανωτέρω πλαισίου, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 15.10.2025 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 15.10.2025, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Μέλος	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων (ΕΠΑΑΥ) συνεδρίασε 11 φορές κατά το 2025 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η ΕΠΑΑΥ επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αναπλήρωση (εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση) παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 7μελή σύνθεση, χωρίς την αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Αξιολόγηση και καταβολή πριμ παραγωγικότητας προσωπικού του οποίου οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών και εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας για το χρονικό από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την από 12.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων έως την 06.05.2025.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της από την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας περί του είδους της Επιτροπής Ελέγχου, της θητείας, του αριθμού και των ιδιοτήτων των Μελών της, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020, καθώς και περί των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμενων να ορισθούν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών της Εταιρείας της εταιρικής χρήσης 2024 και διατύπωση σχετικής γνώμης- εισήγησης προς το ΔΣ της Εταιρείας επί της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών του έτους 2024 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς της Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ.1. περ. ζ' και 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.
- Καθορισμός / εξειδίκευση σταθερών αποδοχών και παροχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρικής χρήσης 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024) σύμφωνα με την εγκεκριμένη Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.
- Έγκριση καταβολής αμοιβών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 2024 και έγκριση προκαταβολής αμοιβών στα ως άνω μέλη για την εταιρική χρήση 2025 (1.1. – 31.12.2025) και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, συμφώνως με το άρθρο 109 του ν.4548/2018.
- Αξιολόγηση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής αναφορικώς με την εκτέλεση των καθηκόντων τους για τη χρήση 2024.
- Συγκρότηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον ορισμό αναπληρώτριας

Οικονομικής Διευθύντριας της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αναπλήρωση (εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση) παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 7μελή σύνθεση, χωρίς την αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Περιοδική Αξιολόγηση της Πολιτικής Αποδοχών.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025 έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΠΟΔΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Ιωάννης Στρούτσης	1/1/2025	31/12/2025	11	11	100,00%
ΜΕΛΗ					
Βασίλειος Λουμιώτης	1/1/2025	31/12/2025	11	11	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2025	31/12/2025	11	11	100,00%

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή υπάγεται απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το επιτελικό όργανο σε συλλογικό επίπεδο αρμόδιο να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, την υλοποίηση αυτής, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Αποστολή της Επενδυτικής Επιτροπής αποτελεί η χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής και η λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση επενδύσεων. Η Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι αυτή συνάδει με την επιχειρηματική στρατηγική, το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και είναι προς το συμφέρον των Μετόχων και των επενδυτών και είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία και το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Η Επενδυτική Επιτροπή έχει τις κάτωθι αρμοδιότητες:

- Τη χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία υποβάλλεται προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο
- Τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καθορισμό της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, λαμβάνοντας υπόψη τη διασπορά και το μέγεθος των επενδύσεων
- Την προετοιμασία, για υποβολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο, του προϋπολογισμού των νέων επενδύσεων και της χρηματοδότησής τους και εν γένει κεφαλαιακών δαπανών
- Την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για την τοποθέτηση σε νέες επενδύσεις και τη χρηματοδότησή τους
- Τη λήψη σημαντικών αποφάσεων, στο πλαίσιο της ευρύτερης επενδυτικής στρατηγικής, σχετικά με τις μισθώσεις των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας
- Την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για ρευστοποίηση επενδύσεων, λαμβάνοντας υπόψη την καταλληλότητα της χρονικής στιγμής

για την από-επένδυση και τις επιπτώσεις της από-επένδυσης στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας, καθώς και εναλλακτικές μορφές επένδυσης

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τέσσερα (4) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρός της. Ο ορισμός τους, από το Διοικητικό Συμβούλιο, πραγματοποιήθηκε βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από τον Ν. 5193/2025.Κριτήρια για την επιλογή των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι το μορφωτικό επίπεδο, η προηγούμενη επαγγελματική προϋπηρεσία, καθώς και η ικανότητα να ανταπεξέλθουν επαρκώς στις απαιτήσεις της θέσης και των καθηκόντων που θα αναλάβουν. Η επιλογή των μελών γίνεται με τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η ανεξαρτησία τους στον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και στην εποπτεία υλοποίησης των αποφάσεών τους. Οι επενδυτικές προτάσεις υποβάλλονται στην Επιτροπή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, ο οποίος είναι μέλος της Επιτροπής και ορίζεται ως Προέδρος αυτής. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον όμως δύο (2) φορές τον χρόνο. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε ένα (1) έτος και μπορεί να ανανεωθεί.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, κατά την 31.12.2025, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ. / Εταιρεία**
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης του Δημητρίου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Νικόλαος Μαρίου του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, ο οποίος έχει ενσωματωθεί στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 2 φορές κατά το 2025. Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με την σύναψη νέων Μισθωτηρίων Συμφωνητικών.

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για αγοραπωλησίες ακινήτων.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					

Μιχαήλ Παναγής	01/01/2025	15/10/2025	1	1	100,00%
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	15/10/2025	31/10/2025	1	1	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ευστράτιος Θωμαδάκης	01/01/2025	31/12/2025	2	2	100,00%
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	01/01/2025	31/12/2025	1	1	100,00%
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2025	31/12/2025	2	2	100,00%
Νικόλαος Μαρίου	01/01/2025	31/12/2025	2	2	100,00%

Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της έκδοσης πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) εντός του 2021 και υιοθέτησης της βέλτιστης εφαρμογής των σχετικών Αρχών Πρασίνου Ομολόγου κατά ICMA, έχει συστήσει Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου. Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συστάθηκε με την από 21.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε στην ίδια συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα πρόσωπα που κατέχουν τις ανωτέρω θέσεις στην Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, και απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**
Δημήτρης Παναγή	Πρόεδρος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών
Γεώργιος Δημητριάδης	Μέλος της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων,
Διονύσιος Μυρωνίδης	Μέλος της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Ανδρέου Αγγελική	Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	Μέλος, Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Έργων
Καραπαναγιώτης Γεώργιος	Μέλος, Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι:

- Η αξιολόγηση της χρήσης των προσόδων (κεφαλαίων) (Use of Proceeds) που θα συγκεντρωθούν από τις εκδόσεις των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι διοχετεύονται σε έργα που πληρούν τα κριτήρια (επιλέξιμα βιώσιμα έργα) του Green Bond Framework (Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου) και συνάδουν με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA), τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals), τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας και συμμορφώνονται με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.
- Η παρακολούθηση και ο συντονισμός αναφορικά με:
  - την τήρηση του Μητρώου Επιλέξιμων Βιώσιμων Έργων (Eligible Green Register),

  - τη διαδικασία διαχείρισης των προσόδων, βάσει του Green Bond Framework,
  - τη σύνταξη και δημοσιοποίηση του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report), αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα κεφάλαια από τα πράσινα ομόλογα (allocation), αλλά και τους δείκτες περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντικτύπου (impact),
  - την πορεία έκδοσης του πράσινου ομολόγου της Εταιρείας και την υποστήριξη των διαδικασιών ενημέρωσης των επενδυτών, σε συνεργασία με τους συμβούλους και παρόχους διασφάλισης των εκδόσεων πράσινων ομολόγων και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Η διασφάλιση της τήρησης των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).
- Η παρακολούθηση των εξελίξεων στην αγορά των πράσινων ομολόγων και η μέριμνα για την επικαιροποίηση, όποτε απαιτείται και κρίνεται σκόπιμο, του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και, εφόσον οι συνθήκες το απαιτούν, πιο συχνά, ειδικά σε περιόδους έκδοσης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report) και προετοιμασίας για την έκδοση πράσινων ομολόγων της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συνεδρίασε 4 φορές κατά το 2025 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Επισκόπηση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024..
- Ενημέρωση επί της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) της Εταιρείας.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2025.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024.
- Επισκόπηση του σχεδίου του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (“Green Bond Investor Report”).

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΟΥ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ ΔΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					

Δημήτρη Παναγή	01/01/2025	31/12/2025	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Αγγελική Ανδρέου	01/01/2025	31/12/2025	4	4	100,00%
Γεώργιος Καραπαναγιώτης	01/01/2025	31/12/2025	4	4	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2025	19/06/2025	1	1	100,00%
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	01/01/2025	31/12/2025	4	4	100,00%
Γεώργιος Δημητριάδης	15/10/2025	31/12/2025	1	1	100,00%
Διονύσιος Μυρωνίδης	15/10/2025	15/10/2025	1	1	100,00%

Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανωτάτων διευθυντικών στελεχών και κύριες εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Ο κος **Μελέτιος Φικιώρης** (Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών από το 1973. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γαλλική και ιταλική γλώσσα. Είναι Νομικός Σύμβουλος εταιρειών της Viohalco από το 1973 έως και σήμερα, ενώ παραλλήλως έχει διατελέσει Νομικός Σύμβουλος, για την Ελλάδα, των ακολούθων πολυεθνικών ομίλων και εταιρειών, ήτοι «RAS», «Allianz», «Air Liquide» και «Société Internationale des Télécommunications Aéronautiques». Επιπροσθέτως, ο κος Φικιώρης διατελεί Πρόεδρος Διοικητικών Συμβουλίων εταιρειών της Viohalco και έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος αυτών, καθώς και Πρόεδρος ή μέλος Διοικητικών Συμβουλίων λοιπών εταιρειών και Πρόεδρος Επιτροπών Ελέγχου εταιρειών εντός και εκτός της Viohalco.

Ο κος **Μιχαήλ Παναγής** (Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος Χημικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc) σε Management Science του Πανεπιστημίου του Λονδίνου, Imperial College και μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1985. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γερμανική και γαλλική γλώσσα. Διαθέτει μακρά επαγγελματική εμπειρία σε ανώτατες διοικητικές θέσεις έχοντας διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της εταιρείας «ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ» (2019-2020), Group CEO και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος Δ.Σ. της εταιρείας «Ιχθυοτροφεία Σελόντα Α.Γ.Ε.» (2015-2019), Group CEO και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της εταιρείας «Eurodrip Group» (2005-2015), ενώ είναι μέλος Δ.Σ. των εταιρειών «ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «Cosmos Aluminum ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ». Από τον Οκτώβριο του 2025, κατέχει την θέση του Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Ο κ. **Γεώργιος Κουτσοποδιώτης** (Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι απόφοιτος του εκπαιδευτικού ιδρύματος The American College of Greece, Deree College (BSc. in Business Administration - Accounting and Finance) και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών από το University of Strathclyde (MSc. in Finance). Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική γλώσσα. Διαθέτει μακρά επαγγελματική εμπειρία σε ανώτατες διοικητικές θέσεις, έχοντας διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής (CFO) στην Εταιρεία «Village Roadshow Operations Ελλάς Α.Ε.» (1993-2000) και στην Εταιρεία «ΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (2008-2018). Κατά την θητεία του στην Εταιρεία «Village Roadshow Operations Ελλάς Α.Ε.» συμμετείχε ενεργά στην ανάπτυξη και κατασκευή του συγκροτήματος κινηματογράφων στην Φραγκοκλησιάς στο Μαρούσι και των κινηματογράφων Village στο Ρέντη.

Η κα **Μαρία Καπετανάκη** (Μη Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι κάτοχος πτυχίου στα Οικονομικά και την Πληροφορική από το Rutgers, the State University of New Jersey (1986-1990), διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο από το Columbia Business School (MBA) στο Finance and Marketing (1991-1993) και ερευνητικό έργο (Research) στο Rutgers, the State University of New Jersey (1989) με θέμα «Tourism, a Dynamic Component in Greece's Economic Development». Πέραν της ελληνικής, ομιλεί και την αγγλική γλώσσα. Έχει διατελέσει Διευθύντρια σε σημαντικές θέσεις ευθύνης, όπως ενδεικτικά στον Όμιλο VIOHALCO στη Διαχείριση Διαθεσίμων, TREASURY από το 2011-2021, στην PROTON BANK από το 2000-2010, όπου ήταν αρμόδια αρχικά για την Διαχείριση Διαθεσίμων και μετέπειτα για την σύσταση και οργάνωση της Διεύθυνσης Διαχείρισης Κινδύνων και ως μέλος των Επιτροπών Διαχείρισης Ενεργητικού και Παθητικού (ALCO) και της Επιτροπής Πιστοδοτήσεων (Credit Committee). Επιπρόσθετα, διετέλεσε Γενική Διευθύντρια στην PROTON Asset Management ΑΕΠΕΥ με κύριες αρμοδιότητες την οργάνωση και στελέχωση της Εταιρείας, όντας παράλληλα και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Διαθέτει πολυετή εμπειρία στις επενδύσεις καθώς έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος και Διευθύνουσα Σύμβουλος στην PROTON ΑΕΔΑΚ (2002-2004), εργάστηκε ως Υποδιευθύντρια του Τμήματος Κεφαλαιαγορών στην Σίγμα Χρηματιστηριακή ΑΧΕΠΕΥ (1996-1999) και ως Διαπραγματεύτρια Χρηματαγοράς και Ομολογιών στην HSBC BANK (1994-1996). Από το 2011 έως και σήμερα εργάζεται για την Viohalco και από το 2021 κατέχει τη θέση του Head of Finance Strategy & Risk Management.

Ο κος **Ιωάννης Στρούτσης** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και κάτοχος Master (MBA) με διάκριση από το Babson College της Μασαχουσέτης, με ειδίκευση στο Strategy και Finance, και ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της NOVAL PROPERTY. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική και γαλλική γλώσσα. Από το 2000 έως το 2016 διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας «ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.Ε.». Από το 2016 έως το 2023 παρακολούθησε επιμορφωτικά σεμινάρια στο «HARVARD UNIVERSITY». Παραλλήλως, είναι μέλος του Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΘΙΟΣ ΠΥΡΙΜΑΧΑ Α.Ε.», η οποία δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, στην αγορά ακινήτων και οικοπέδων και εν γένει στην οργάνωση, εκμετάλλευση και διαχείριση εμπορικών, βιομηχανικών, τουριστικών και άλλων εγκαταστάσεων.

Ο κος **Λουκάς Παπάζογλου** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου) είναι κάτοχος πτυχίου στην Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και μεταπτυχιακού τίτλου σε Διεθνή Χρηματοοικονομικά και Τραπεζικά (MSc) από το Reading University United Kingdom. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική και γαλλική γλώσσα. Έχει διατελέσει Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου διαφόρων Εταιρειών, όπως στα Ελληνικά Πετρέλαια από το 2019 έως το 2022, στα οποία ήταν και μέλος της Επιτροπής Χρηματοοικονομικών και ρίσκου, στη MARFIN INVESTMENT GROUP (2019-σήμερα) και στην ATTICA GROUP, στην οποία είναι Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος στις Επιτροπές Ελέγχου και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενώ είναι Πρόεδρος στην Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων (2020-σήμερα). Επιπρόσθετα διετέλεσε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών Α.Ε. (2008-2010) και Επικεφαλής της Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Χρηματοοικονομικών και Επενδύσεων της ανωτέρω εταιρείας. Την περίοδο 2004-2008 διετέλεσε Ειδικός Γραμματέας Αποκρατικοποιήσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας ενώ παράλληλα για σύντομο χρονικό διάστημα είχε αναλάβει και την ευθύνη του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους. Ακόμη, έχει αναλάβει την θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου στις εταιρείες B&B Finance (1998-2004) και στην APIVITA S.A. (2015-2017). Κατά τα έτη 2011 έως 2014 ήταν Γενικός Διευθυντής στην HTC AG και είχε το ρόλο του senior project manager στους Αυτοκινητόδρομους Αιγαίου και Ολυμπίας Οδού Α.Ε., ενώ από το 2018 έως και σήμερα δραστηριοποιείται ως Σύμβουλος Διοίκησης.

Ο κ. **Βασίλειος Λουμιώτης** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος)είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων (1973) του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην ΑΣΟΕΕ) και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στη Διοίκηση των Επιχειρήσεων (M.B.A.) από το Πανεπιστήμιο Roosevelt του Σικάγο (1979).

Άσκησε το ελεγκτικό επάγγελμα από το έτος 1980 και ειδικότερα ως μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΛ) από το έτος 1980 έως 1992 και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ) από το 1993 μέχρι το 2021. Από το 1993, με τον βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ο κ. Λουμιώτης δραστηριοποιήθηκε επαγγελματικά στην Ελεγκτική Εταιρεία «ΣΟΛ Α.Ε.». Κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης θητείας του στον βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, εκλέχθηκε, ως τακτικός ελεγκτής, από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων για τον έλεγχο των ετησίων οικονομικών καταστάσεών τους. Κατά τη διάρκεια της θητείας αυτής διενήργησε ειδικές εργασίες, όπως ειδικούς ελέγχους για την εισαγωγή εταιρειών στο Χ.Α., εκτιμήσεις επιχειρήσεων, εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, σε σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων. Κατέχει την θέση του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου των Εταιρειών, «ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε» (ανώτατο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος), «MEDICON» και «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων».

Η κα **Βαρβάρα Παγκουλάκη** (Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου) είναι κάτοχος πτυχίου στις Πολιτικές Επιστήμες και Διεθνείς Σχέσεις από το Πάντειο Πανεπιστήμιο, επιπλέον διαθέτει M.Sc in Strategy and Human Resources από το London School of Economics, είναι πιστοποιημένη COACH από το IMPACT και έχει παρακολουθήσει πληθώρα επαγγελματικών σεμιναρίων. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί και την αγγλική γλώσσα. Έχει αναλάβει επιτελικές θέσεις σε διάφορες εταιρείες της VIOHALCO, εφαρμόζοντας καινοτόμες πρακτικές σε θέματα ανθρωπίνου δυναμικού, αξιολόγησής του και τήρησης και εφαρμογής της εργατικής νομοθεσίας. Από το 2001 ανέλαβε την θέση της Human Resources Senior Director στην εισηγμένη εταιρεία «ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΧΑΛΚΟΥ ΚΑΙ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Επίσης δεν κατέχει θέσεις σε διοικητικά συμβούλια και επιτροπές διοικητικών συμβουλίων τόσο στην Εταιρεία όσο και σε άλλα νομικά πρόσωπα.

Από την ανωτέρω παράθεση, προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου διασφαλίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας και το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Βιογραφικά Σημειώματα Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών

Ο κ. **Ευστράτιος Θωμαδάκης** (Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) σπούδασε διοίκηση επιχειρήσεων και κατέχει μεταπτυχιακό δίπλωμα στη διοίκηση επιχειρήσεων (MBA) από το Πανεπιστήμιο Πειραιά. Εντάχθηκε στο στελεχιακό δυναμικό της Viohalco το 2000. Έκτοτε κατείχε διάφορες διευθυντικές θέσεις στο οικονομικό τμήμα, ενώ το 2010 έγινε Γενικός Οικονομικός Διευθυντής στον Όμιλο Σιδενόρ, τον κλάδο χάλυβα της Viohalco. Επίσης, είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αρκετών θυγατρικών της Viohalco, όπως η Σιδενόρ Βιομηχανική Χάλυβα Α.Ε. Από τον Ιούνιο του 2017, κατέχει τη θέση του Οικονομικού Διευθυντή της Viohalco.

Ο κ. **Νικόλαος Μαρίου** (Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι χημικός, πτυχιούχος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Βιοχημική

Μηχανική από το University College του Λονδίνου (UCL) και Διοίκησης Επιχειρήσεων (MBA) από το Imperial College του Λονδίνου. Πριν ενταχθεί στο στελεχιακό δυναμικό της Viohalco, εργάστηκε σε μεγάλες ελληνικές και πολυεθνικές εταιρείες στους τομείς Marketing, Πωλήσεων και Διοίκησης. Στη ΣΙΔΕΝΟΡ Α.Ε, ο κ. Μαρίου διετέλεσε Εμπορικός Διευθυντής από το 2004 έως το 2012 και Γενικός Διευθυντής έως το Σεπτέμβριο του 2021, οπότε και ανέλαβε τη θέση του Επικεφαλής Στρατηγικής και Ανάπτυξης στη Viohalco.

Ο κ. **Δημήτρης Παναγή** (Οικονομικός Διευθυντής μέχρι την 31.01.2026) είναι κάτοχος πτυχίου στην λογιστική (Bachelor of Science with Honors) από το Rutgers University και διαθέτει μεταπτυχιακό στην Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Manchester Business School. Έχει είκοσι δύο (22) χρόνια εμπειρίας στον κλάδο της διαχείρισης επενδύσεων, με, περισσότερα από δεκαπέντε (15), έτη εμπειρίας σε συναλλαγές και διαχείριση ακινήτων στην κεντροανατολική και νοτιοανατολική Ευρώπη. Από το 2009 έως το 2023 εργάστηκε ως Οικονομικός Διευθυντής στην Zeus Capital Management, μια ιδιωτική εταιρεία επενδύσεων και διαχείρισης ακίνητης περιούσιας, με κύρια ευθύνη την επίβλεψη της χρηματοδότησης και εκτέλεσης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ, την διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, την οικονομική ανάλυση και πληροφόρηση και τις σχέσεις με επενδυτές. Μέχρι το 2009, ο κ. Παναγή εργάστηκε στην οικονομική διεύθυνση του τμήματος ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων (private equity) της Lehman Brothers στη Νέα Υόρκη, στην οποίαν κατείχε και την θέση του Assistant Vice President (2006-2009), επικεντρωμένος σε επενδυτικά κεφάλαια, τα οποία επένδυαν σε δανειοδοτήσεις ευρωπαϊκών εταιρειών (European Mezzanine Debt) και σε δανειοδοτήσεις ακινήτων (real estate mezzanine debt). Εντάχθηκε στη Lehman Brothers το 2004, έχοντας προηγουμένως εργαστεί ως ορκωτός ελεγκτής (Certified Public Accountant) στο τμήμα του κλάδου διαχείρισης επενδύσεων της Deloitte στη Νέα Υόρκη. Επίσης δεν κατέχει θέσεις σε διοικητικά συμβούλια και επιτροπές διοικητικών συμβουλίων τόσο στην Εταιρεία όσο και σε άλλα νομικά πρόσωπα.

Η κα **Ευφροσύνη Διακογιάννη** (Οικονομική Διευθύντρια από 01.02.2026) είναι κάτοχος πτυχίου στην Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και διαθέτει μεταπτυχιακό στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική (M.Sc.) από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Η κα Διακογιάννη διαθέτει πολυετή εμπειρία στον τομέα της χρηματοοικονομικής διοίκησης, της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και του οικονομικού σχεδιασμού. Από τον Απρίλιο του 2022 κατείχε την θέση του Group Financial Director της VIOHALCO, εισηγμένης στο χρηματιστήριο Euronext Βρυξελλών, με ετήσιο κύκλο εργασιών άνω των €6 δισ., αναφερόμενη απευθείας στον Group CFO. Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της είχε την ευθύνη της εποπτείας της ενοποίησης των οικονομικών καταστάσεων της VIOHALCO και θυγατρικών εταιρειών αυτής, της περιοδικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, της κατάρτισης του προϋπολογισμού (budget) και προβλέψεων, καθώς και της παρουσίασης της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής επίδοσης προς την Διοίκηση. Από το 2008 έχει θητεύσει απολύτως ευδοκίμως σε οικονομικές θέσεις μεγάλης ευθύνης (Group Financial Reporting Manager, Financial Reporting and Consolidation Manager, Financial Reporting and Consolidation Senior Analyst, Επικεφαλής Λογιστηρίου) εταιρειών της VIOHALCO (ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε., METALIGN S.A, ΧΑΛΚΟΡ Α.Ε.) με κύριες αρμοδιότητες, μεταξύ άλλων, την κατάρτιση των ετήσιων και ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμφώνως με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), την εποπτεία εξειδικευμένων ομάδων Financial Planning & Analysis (FP&A), καθώς και τον συντονισμό της συνεργασίας με εξωτερικούς ορκωτούς ελεγκτές στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Επίσης δεν κατέχει θέσεις σε διοικητικά συμβούλια και επιτροπές διοικητικών συμβουλίων τόσο στην Εταιρεία όσο και σε άλλα νομικά πρόσωπα.

Ο κ. **Νικόλαος Σταυράκης** (Εσωτερικός Ελεγκτής) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και

Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Διαθέτει άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος λογιστή–φοροτεχνικού Α' τάξεως από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος και είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Ο κ. Σταυράκης διαθέτει πολυετή εμπειρία στον εσωτερικό έλεγχο, από το 2010, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδας εσωτερικού ελέγχου σε πλήθος εταιρειών, βιομηχανικών, εμπορικών, υπηρεσιών και ακινήτων, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Δυνάμει της από 20.12.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο κ. Σταυράκης έχει ορισθεί και διατελεί ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου της Noval Property. Επίσης δεν κατέχει θέσεις σε διοικητικά συμβούλια και επιτροπές διοικητικών συμβουλίων τόσο στην Εταιρεία όσο και σε άλλα νομικά πρόσωπα.

Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Οι κυριότερες δραστηριότητες που ασκούν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία, και οι οποίες είναι σημαντικές για την Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, είναι οι ακόλουθες:

Ονοματεπώνυμο	**Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου**	**Ιδιότητα**
Μελέτιος Φικιώρης	Δικηγόρος	
	Σωληνουργεία Κορίνθου Μ.Α.Ε.	Πρόεδρος ΔΣ
	ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.	Πρόεδρος ΔΣ
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	TCS ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Ε.Ε.	Ομόρρυθμο Μέλος & Διαχειριστής
	THE GRID	Πρόεδρος ΔΣ
Βασίλειος Λουμιώτης	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε.	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
	ΑΥΤΟΜΑΤΟΙ ΑΝΑΛΥΤΕΣ – ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΑ ΑΝΤΙΔΡΑΣΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ MEDICON HELLAS Α.Ε.	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
	ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
	ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ – ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ	Μοναδικός εταίρος και Διαχειριστής
Ιωάννης Στρούτσης	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Μαρία Καπετανάκη	CENERGY HOLDINGS SA	Μέλος ΔΣ
	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.
	ICME ECAB S.A.	Μέλος ΔΣ

Μιχαήλ Παναγής	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Μ.ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ. μη εκτελεστικό μέλος
	COSMOS ALUMINIUM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ	Μέλος ΔΣ
	f-nous A.E.	Μέλος ΔΣ
Ευστράτιος Θωμαδάκης	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	STEELMET SERVICES M.A.E.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Μ.ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	TEKA SYSTEMS Business Solutions M.A.E.	Μέλος ΔΣ
Νικόλαος Μαρίου	BI.ENEP. A.E.	Μέλος ΔΣ
	PORT SVISHTON WEST SA	Μέλος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ Α.Ε.	Α’ Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΣΙΔΗΡΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΣΙΔΜΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ Α.Ε.	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
	PRAKSYS BG SA, UIC	Μέλος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.
	DOMPLEX LIMITED	Μέλος ΔΣ
	ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
	CPW SOLAR AE (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ)	Μέλος ΔΣ
	SOVEL AE	Πρόεδρος Δ.Σ.
	ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ. Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΗΠΕΙΡΟΥ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
	AEIFOROS BULGARIA SA	Μέλος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Μ. ΑΕ	Μέλος ΔΣ
Λουκάς Παπάζογλου	PANVISION ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος & Διαχειριστής (25%)
	LKP ADVISORY AND DEVELOPMENT PARTNERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μοναδικός Εταίρος και Διαχειριστής
	MIG ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

	ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΙΚΗ ΜΥΚΟΝΟΥ-ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΟΡΦΙΑΣ ΙΚΕ	Εταίρος – Μέλος (55%)
	SHAMAL ESTATE I.K.E.	Εταίρος – Μέλος (50%)
	ATTICA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

7. Πλήθος μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας που κατέχουν τα μέλη του ΔΣ και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την ημερομηνία της παρούσας

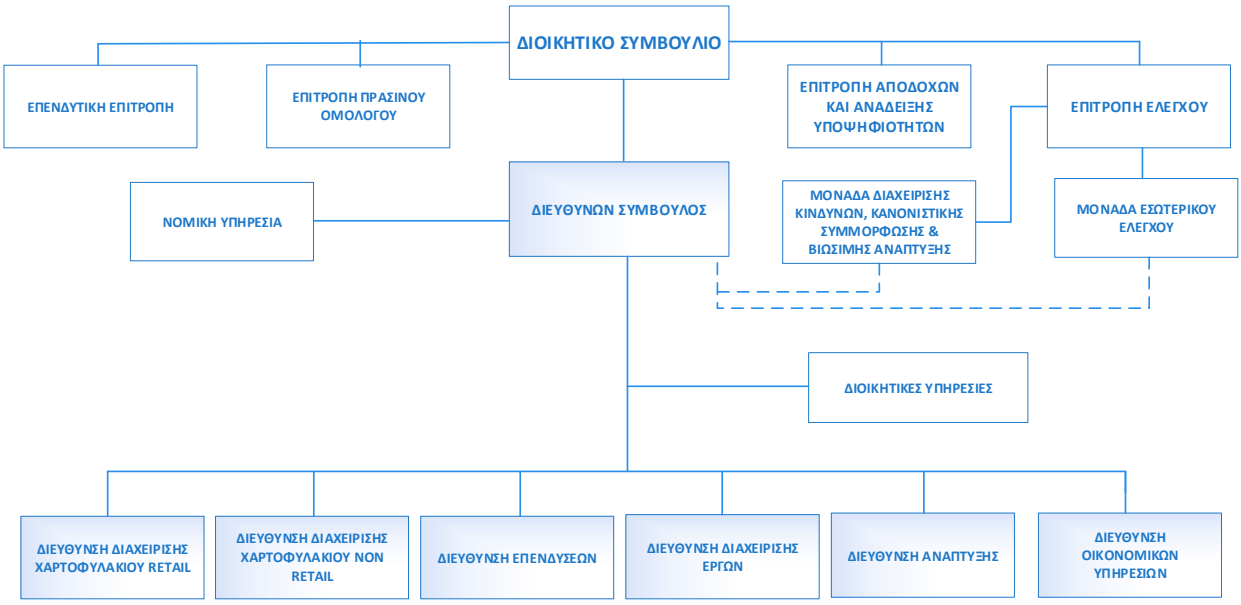
(Άρθρο 18 παρ. 3 Ν.4706/2020 & με αρ. πρωτ. 150/29.01.2026 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς τις εισηγμένες εταιρείες) **Κατά την ημερομηνία της παρούσας**, ο αριθμός μετοχών της Εταιρείας που κατέχει κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διοικητικό στέλεχος στην Εταιρεία, έχουν ως εξής:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΝΑΓΗΣ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	10.000

8. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα

Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας σχεδιάζεται λαμβάνοντας υπ' όψιν τις λειτουργικές της ανάγκες, καθώς και τις αρχές του «διαχωρισμού καθηκόντων», προκειμένου να εξασφαλίζεται η άρτια λειτουργία της, σύμφωνα με το μέγεθός της και να συμμορφώνεται στις εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Με την οργανωτική δομή επιδιώκεται η δημιουργία στεγανών στη ροή των πληροφοριών, χωρίς να κωλύεται η εύρυθμη λειτουργία της Εταιρείας, και η ελαχιστοποίηση των κινδύνων από τυχόν λάθη. Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας, την 31.12.2025, απεικονίζεται ως ακολούθως:



9. Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς, από τον Νοέμβριο του 2019, καθώς και Πολιτική Επιχειρηματικής Ηθικής και Καταπολέμησης της Διαφθοράς, από τον Ιούλιο του 2022, ως βάση για τη διατήρηση των υψηλότερων προτύπων επιχειρηματικής ηθικής και συμπεριφοράς.

10. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει συγκεκριμένη διαδικασία σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο πλαίσιο εναρμόνισης με τις προβλέψεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και τις διατάξεις των άρθρων 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 αναφορικά με την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

11. Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που της επιτρέπουν να παρακολουθεί και να ελέγχει τις επιδόσεις της κατά τη λειτουργία της, αλλά και να χαράσσει μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

12. Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων Διοίκησης

επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση των εταιρικών θεμάτων.

13. Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους, την κατάλληλη χρονική στιγμή, για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας.

14. Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία

Δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των μετοχών της Εταιρείας, ούτε οποιαδήποτε καταστατική πρόβλεψη περί εξαγοράς.

Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη και την τρέχουσα χρήση (έως και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας).

Σε περίπτωση που η Εταιρεία αποφασίσει να προβεί σε τέτοια διαδικασία, αυτή θα γίνει στο πλαίσιο τόσο της ευρωπαϊκής, όσο και της ισχύουσας ελληνικής νομοθεσίας.

15. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία αποτελεί τμήμα του Κανονισμού Λειτουργίας της, σύμφωνα και με την περ. ιβ) της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στο Περιβάλλον, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη με τις αξίες της Εταιρείας, υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

i. την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.
iii. την ανοιχτή, αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.

vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης, σύμφωνα με τις Βέλτιστες Διαθέσιμες Τεχνικές.

vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό η Εταιρεία να συμβάλλει στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται.

viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.

ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA - ESG sBP Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	Μαρία Καπετανάκη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Φ 019089

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση ελέγχου επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την ατομική και οικονομικού συμφέροντος κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, την ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ, του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 31 των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο θέμα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε από τον έλεγχό μας το κύριο θέμα ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.9, 5 και 8) Το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει ιδιόκτητη γη, κτίρια γραφείων, εμπορικά κέντρα και καταστήματα, οικιστικά και τουριστικά ακίνητα, καθώς και βιομηχανικά κτήρια. Η συνολική εύλογη αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε €657,6 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, αντιπροσωπεύοντας το 85,7% του συνόλου της λογιστικής αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανήλθε σε €20,1 εκ. Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, με την αρωγή ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών οι οποίοι εφαρμόζουν κατά περίπτωση ή/και συνδυαστικά: • τη μέθοδο της προεξόφλησης εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών • τη συγκριτική μέθοδο • τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, και • τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με τα όσα ορίζουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 40, καθώς επίσης ο Νόμος 5398/2025 και η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων, από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση για το κάθε ακίνητο, λαμβάνονται υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως τα συμβατικά μισθώματα, αλλά και σημαντικός αριθμός παραδοχών που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια, τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς. Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως σημαντικό θέμα ελέγχου εξαιτίας: • της σημαντικότητας του κονδυλίου αυτού για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, • της εγγενούς υποκειμενικότητας των κρίσεων και παραδοχών που διέπουν τις εκτιμήσεις ακινήτων,	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025: • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά της βιβλία. • Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών. • Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία τους. • Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση. • Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν κατάλληλες για κάθε ακίνητο, σύμφωνες με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, καθώς επίσης και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τον ισχύοντα Νόμο 5398/2025. • Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τις με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα

• της σημαντικής ευαισθησίας των εκτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως μισθώματα και τιμές πώλησης που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, προεξοφλητικά επιτόκια, πληθωρισμός και απόδοση στη λήξη), καθώς και • των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της μακροοικονομικής αβεβαιότητας εξαιτίας των γεωπολιτικών εξελίξεων και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, στις πληθωριστικές τάσεις και στις καμπύλες επιτοκίων. Η αξιολόγηση των εκτιμήσεων και των παραδοχών που εφαρμόστηκαν από τη Διοίκηση για την αποτίμηση των πολυάριθμων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αποτέλεσε σημαντική ελεγκτική εργασία και απαίτησε τη συμμετοχή εξειδικευμένου προσωπικού της εταιρείας μας και εξωτερικών πιστοποιημένων συνεργατών. Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση των ανωτέρω εκτιμήσεων και παραδοχών απαίτησαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια.	εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση. • Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, συναντηθήκαμε με τους πιστοποιημένους εκτιμητές με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης τους και των κρίσεων που χρησιμοποιήθηκαν στις αποτιμήσεις ακινήτων. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της μεταβλητότητας που χαρακτηρίζει τις υφιστάμενες μακροοικονομικές συνθήκες. • Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα και των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025. • Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025 και η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες συμπεριλαμβανομένης της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, καθώς και αν η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στις περ. α', β', ε' και στ' της παρ. 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 αντιστοιχούν στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018,

Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις άλλες πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητές της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρο 44 του Ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι

εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/1/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 7 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

3. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

4. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (εφεξής «Εταιρεία»), το οποίο καταρτίστηκε σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και το οποίο περιλαμβάνει τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή XHTML «213800XKY8GHKN57D970-202**5**-12-31-el.xhtml», (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF) και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000») με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης.

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα

Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2025-12-31-el.xhtml» έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 65
151 24 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

Ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31/12/2025	31/12/2024
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	657.588.053	616.702.637
Ενσώματα πάγια	9	7.177.002	799.202
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	425.089	2.772.816
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	88.804	145.440
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	32.397.662	31.062.973
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	12	10.395.291	9.585.507
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	13	1.021.089	1.094.089
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	14	3.750.469	3.890.815
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**712.843.459**	**666.053.479**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14	6.578.586	7.024.118
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	13	270.429	363.975
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	47.648.353	72.788.823
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**54.497.368**	**80.176.916**
Σύνολο ενεργητικού		**767.340.827**	**746.230.395**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	316.079.895	316.079.895
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	16	6.642.545	6.642.545
Ίδιες μετοχές	16	(671.269)	-
Τακτικό αποθεματικό	17	2.049.647	-
Αποθεματικά	17	1.988.758	1.074.667
Κέρδη εις νέον		228.809.291	195.301.699
Ίδια κεφάλαια		**554.898.867**	**519.098.806**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	18	180.281.024	184.419.634
Υποχρεώσεις μίσθωσης	18	13.749.682	13.870.985
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	77.015	77.630
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	2.844.395	2.758.308
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**196.952.116**	**201.126.557**
Δάνεια	18	7.352.841	11.505.926
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	6.479.126	12.340.050
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	1.175.317	1.725.454
Υποχρεώσεις μίσθωσης	18	482.563	433.602
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**15.489.847**	**26.005.032**
Σύνολο υποχρεώσεων		**212.441.963**	**227.131.589**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**767.340.830**	**746.230.395**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 89 έως 147 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 – 31/12/2025	1/1 – 31/12/2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	37.788.006	33.416.846
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	20.188.438	24.496.831
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(1.908.150)	(2.884.367)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	22	(3.211.792)	(2.904.124)
Δαπάνες προσωπικού	23	(4.317.893)	(5.351.211)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(2.126.884)	(2.197.674)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	14	(299.924)	(221.406)
Κέρδη /(ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		(89.485)	-
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων		(304)	5.923
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(430.281)	(388.846)
Λοιπά έσοδα		218.992	713.920
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**45.810.725**	**44.685.892**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	3.008.249	5.905.717
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(6.659.428)	(8.315.157)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(3.651.179)**	**(2.409.440)**
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	1.334.690	8.560.530
Κέρδη προ φόρων		**43.494.236**	**50.836.982**
Φόροι	26	(2.501.295)	(3.572.868)
Κέρδη μετά από φόρους		**40.992.941**	**47.264.114**
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	27	**0,32**	**0,40**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη	19	872	17.777
Σύνολο		**872**	**17.777**
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		1.080.636	150.847
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματική	17	195.061	150.847
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – μεταφορά στο αποτέλεσμα	17	(361.607)	(664.079)
Σύνολο		**914.090**	**(513.232)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**914.962**	**(495.455)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**41.907.903**	**46.768.659**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 89 έως 147 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 2024		**268.667.910**	**5.956.059**	**-**	**-**	**1.587.899**	**151.177.942**	**427.389.810**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	-	47.264.114	**47.264.114**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	17, 19	-	-	-	-	(513.232)	17.777	**(495.455)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2024		**268.667.910**	**5.956.059**	**-**	**-**	**1.074.667**	**198.459.833**	**474.158.469**
Συναλλαγές με τους μετόχους								
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου		43.470.062	4.868.647	-	-	-	-	**48.338.709**
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(4.623.656)	-	-	-	-	**(4.623.656)**
Μετατροπή ομολογιακού δανείου		3.941.923	441.495	-	-	-	-	**4.383.418**
Μερίσματα		-	-	-	-	-	(3.158.134)	**(3.158.134)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**47.411.985**	**686.486**	**-**	**-**	**-**	**(3.158.134)**	**44.940.337**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024		**316.079.895**	**6.642.545**	**-**	**-**	**1.074.667**	**195.301.699**	**519.098.806**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025		**316.079.895**	**6.642.545**	**-**	**-**	**1.074.667**	**195.301.699**	**519.098.806**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	-	40.992.941	**40.992.941**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	17, 19	-	-	-	-	914.090	872	**914.962**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2025		**316.079.895**	**6.642.545**	**-**	**-**	**1.988.757**	**236.295.512**	**561.006.709**
Συναλλαγές με τους μετόχους								
Μεταφορά αποθεματικών		-	-		2.049.647	-	(2.049.647)	**-**
Μερίσματα	30	-	-		-	-	(5.436.574)	**(5.436.574)**
(Αγορά) / πώληση ιδίων μετοχών	16	-	-	(671.269)	-	-	-	**(671.269)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**-**	**-**	**(671.269)**	**2.049.647**	**-**	**(7.486.221)**	**(6.107.843)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025		**316.079.895**	**6.642.545**	**(671.269)**	**2.049.647**	**1.988.757**	**228.809.291**	**554.898.865**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 89 έως 147 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		40.992.941	47.264.114
Φόρος	26	2.501.295	3.572.868
Αποσβέσεις		430.281	388.846
(Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(20.188.438)	(24.496.831)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(3.008.249)	(5.905.717)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	6.659.428	8.315.157
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		304	270
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(6.193)
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	(1.334.690)	(8.560.530)
(Κέρδη) / Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης		9.201	5.190
(Κέρδη) / ζημιές παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		89.485	-
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	14	299.924	221.406
		26.451.480	**20.798.580**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		252.294	(1.153.960)
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(5.786.779)	2.463.706
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		257	-
		(5.534.228)	**1.309.746**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	18	(6.956.995)	(8.842.953)
Καταβλημένοι φόροι		(3.051.432)	(3.505.565)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**10.908.826**	**9.759.808**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9	(1.024.093)	(112.463)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	-	(19.000)
Αγορές / βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(23.487.328)	(33.203.301)
Πωλήσες παγίων στοιχείων		250	413
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8	1.654.931	79.500
Τόκοι εισπραχθέντες	25	1.052.640	2.886.057
Δάνεια προς συνδεδεμένες	12	-	(9.585.507)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(21.803.601)**	**(39.954.301)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου		-	48.338.709
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(4.623.656)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	18	(444.407)	(394.506)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	30	(5.436.574)	(3.158.134)
Αποπληρωμή δανεισμού	18	(7.693.445)	(11.757.248)
(Αγορά) / πώληση ιδίων μετοχών		(671.269)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(14.245.695)**	**28.405.165**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(25.140.470)**	**(1.789.328)**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	15	72.788.823	74.578.151
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(25.140.470)	(1.789.328)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	15	**47.648.353**	**72.788.823**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 89 έως 147 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας 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 61,83% και έμμεσα κατά 7,45% (ήτοι, συνολικά κατά 69,28%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο, η οποία είναι πρωτογενώς εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Μαρτίου 2026, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις («χρηματοοικονομικές καταστάσεις») της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (επενδύσεις σε ακίνητα) που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, καθώς και τα παράγωγα (σημ.2.9, 2.13, 2.18).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την 31.12.2025, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης

(i) Λογιστικοποίηση επενδύσεων σε συγγενείς ή από κοινού συμφωνίες (δεν αφορά επενδύσεις σε θυγατρικές)

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας, η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή της κοινού συμφωνίες, αλλά αυτές δεν συνιστούν επενδύσεις σε θυγατρικές, οι επενδύσεις αυτές θα πρέπει να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται ως χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος, καθώς δεν είναι ενοποιημένες, αλλά ούτε και ατομικές. Λόγω της απόκτησης και κατοχής του 50% της εταιρείας «THE GRID A.E.» (βλ. σημ. 12) από το πρώτο εξάμηνο του 2021, η Εταιρεία λογιστικοποιεί

υποχρεωτικά την επένδυση σε αυτή με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και, ακολούθως, συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, όπου έχει επιλεχθεί η μεταγενέστερη αναγνώριση των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) κατωτέρω].

(ii) Από κοινού συμφωνίες

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως κοινές επιχειρήσεις, είτε ως κοινοπραξίες. Η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή και όχι από τη νομική δομή της από κοινού συμφωνίας. Η Εταιρεία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεών της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) κατωτέρω] και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

(iii) Μέθοδος καθαρής θέσης

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι συμμετοχές σε μια επιχείρηση αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους και στη συνέχεια αυξάνονται ή μειώνονται για να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την εξαγορά, καθώς και να αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης. Τα εισπραχθέντα ή εισπρακτέα μερίσματα από συγγενείς και κοινοπραξίες αναγνωρίζονται σε μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Σε περίπτωση που το μερίδιο της Εταιρείας επί των ζημιών μιας επένδυσης που λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ισούται με ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσης στην επιχείρηση συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων μη εξασφαλισμένων μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί επιπρόσθετες υποχρεώσεις για λογαριασμό της επένδυσης.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας σε αυτές τις επιχειρήσεις. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές που διέπουν τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης τροποποιούνται, όπου κρίνεται αναγκαίο, ώστε να εναρμονίζονται με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των επενδύσεων που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης εξετάζεται για απομείωση σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην αντίστοιχη ενότητα των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς καθορίζονται με βάση τις ανάγκες εσωτερικής πληροφόρησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (ως κύριου υπεύθυνου για τη λήψη στρατηγικών αποφάσεων), που λαμβάνει στρατηγικές

αποφάσεις βάσει των εκτιμήσεών του για την απόδοση και τη θέση της Εταιρείας.

Ως εκ τούτου, η πληροφόρηση κατά τομέα παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφορικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

2.4 Κέρδη ανά μετοχή

(i) Βασικά κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών.

(ii) Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή

Για τον υπολογισμό των προσαρμοσμένων κερδών ανά μετοχή, προσαρμόζονται τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των βασικών κερδών ανά μετοχή για να ληφθούν υπόψη:

- η μετά από φόρους επίδραση τόκων και λοιπών χρηματοοικονομικών εξόδων που σχετίζονται με δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα είχαν μειωτική επίδραση στα βασικά κέρδη ανά μετοχή, και
- ο σταθμισμένος μέσος όρος των επιπρόσθετων κοινών μετοχών που θα ήταν σε κυκλοφορία υποθέτοντας τη μετατροπή σε κοινές μετοχές όλων των δυνητικών τίτλων με μειωτική επίδραση στα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

Αν ο αριθμός των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών ή των σε κυκλοφορία δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας κεφαλαιοποίησης ή δωρεάν έκδοσης μετοχών ή υποδιαίρεσης μετοχών ή μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας σύμπτυξης μετοχών, ο υπολογισμός των βασικών και προσαρμοσμένων κερδών ανά μετοχή για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται πρέπει να αναπροσαρμόζεται αναδρομικά. Αν αυτές οι μεταβολές συμβαίνουν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού, αλλά πριν ληφθεί η έγκριση για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων, οι ανά μετοχή υπολογισμοί για αυτές τις περιόδους και για κάθε προηγούμενη περίοδο που παρουσιάζεται πρέπει να βασίζονται στον νέο αριθμό των μετοχών. Το γεγονός ότι οι ανά μετοχή υπολογισμοί αντανακλούν τέτοιες μεταβολές στον αριθμό των μετοχών πρέπει να γνωστοποιείται. Επιπροσθέτως, τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή για όλες τις παρουσιαζόμενες περιόδους προσαρμόζονται για τις επιδράσεις των λαθών και των προσαρμογών που προκύπτουν από αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και που λογιστικοποιούνται αναδρομικά.

2.5 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.

- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.

- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή.

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.

2.6 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 € 12 εκατ., σε συνδυασμό με τις ροές εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα οι οποίες ανήλθαν σε € 37.788 χιλ. κατά την κλειόμενη χρήση. 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.

Το κόστος χρηματοδότησης ακολουθεί πτωτική πορεία. Η μείωση των επιτοκίων επηρέασε θετικά και τον συντελεστή φορολόγησης με βάσει τον οποίο φορολογείται η Εταιρεία.

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.

2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€) που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

2.8 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (π.χ. έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το

κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- Εγκαταστάσεις κτηρίων 25 έτη
- Μεταφορικά μέσα 5 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 3-10 έτη
- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων στη διάρκεια της μίσθωσης

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (σημ. 2.11).

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.9 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις μισθωμάτων, ή ανατίμηση του κεφαλαίου, ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (γραφεία, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, αποθηκευτικούς χώρους, κλπ) τα οποία εκμισθώνονται, καθώς και ακίνητα στα οποία διενεργούνται κεφαλαιουχικές επενδύσεις ή σε σχέση με τα οποία υφίσταται ή σχεδιάζεται επενδυτικό πλάνο ανάπτυξης, ώστε να αξιοποιηθούν μελλοντικά ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται και πληρούνται οι προϋποθέσεις.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 5193/2025). Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε

ακίνητα και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το πρίσμα των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη σε σχέση με κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις ή τα δικαιώματα χρήσης στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (σημ. 2.8).

2.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως αποκτηθέντα λογισμικά προγράμματα, τα οποία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 10 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται.

2.11 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, που έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς.

2.12 Μισθώσεις

(α) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατηγοριοποιούνται ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Σε περιπτώσεις υπεκμισθώσεων, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως ενδιάμεσος εκμισθωτής, η κατάταξη γίνεται σε σχέση με τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και όχι με το υποκείμενο πάγιο.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις γραφείων, εμπορικών χώρων (καταστημάτων), τουριστικών ακινήτων, κατοικιών και αποθηκευτικών χώρων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από μισθώματα λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (σημ. 2.24). Τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται σε τρίτους βάσει λειτουργικής μίσθωσης εμφανίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.9).

(β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης του παθητικού, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Τα δικαιώματα χρήσης που πληρούν τα κριτήρια κατάταξης ως επενδυτικά ακίνητα, παρουσιάζονται ως τέτοια και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.9).

Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετρώνται σε κόστος μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επαναεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Τα δικαιώματα χρήσης αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, εκτός των δικαιωμάτων χρήσης που παρουσιάζονται ως επενδυτικά ακίνητα και επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 2.9).

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

(i) τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των «κατ' ουσίαν» σταθερών πληρωμών),

(ii) τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,

(iii) τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών,

(iv) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και

(v) την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο

δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαιώματα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης,
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος, είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η Εταιρεία για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλ. σημ. 2.16,
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλ. σημ. 2.15, και
- Σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, βλ. σημ. 2.18.

2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, υπάρχει

νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνονται ταυτόχρονα.

2.15 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου, τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Οι αναμενόμενες ζημιές απομείωσης αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει (βλ. σημ. 3 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία).

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα. Στις καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις και οι άμεσα ρευστοποιήσιμες τοποθετήσεις των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά ισοδύναμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.17 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται, δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει ή τροποποιείται σημαντικά. Η αξιολόγηση του κατά πόσο μια τροποποίηση πρέπει να λογιστεί ως αποαναγνώριση πραγματοποιείται με βάση την αξιολόγηση του 10%.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρεία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης, οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς.

Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση (qualifying assets), προσαυξάνει το κόστος των περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος δανεισμού είναι εκείνο που θα μπορούσε να είχε αποφευχθεί αν δεν είχε γίνει η δαπάνη για το περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.

Στο βαθμό που η Εταιρεία δανείζεται κεφάλαια ειδικά για το σκοπό της απόκτησης και κατασκευής ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, το ποσό του κόστους δανεισμού που είναι κατάλληλο για κεφαλαιοποίηση προσδιορίζεται ως το πραγματικό κόστος που πραγματοποιήθηκε στην περίοδο για το δανεισμό αυτό, μειωμένο με το τυχόν έσοδο από την προσωρινή τοποθέτηση αυτών των δανείων.

Η Εταιρεία αρχίζει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού ως τμήμα του κόστους του στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις από την ημερομηνία έναρξης. Η ημερομηνία έναρξης για την κεφαλαιοποίηση είναι η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις για πρώτη φορά:

(α) πραγματοποιεί επενδυτικές δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο,

(β) επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και

(γ) αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι αναγκαίες για να ετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του.

Η Εταιρεία παύει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, έχουν περατωθεί. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα λοιπά είδη κόστους δανεισμού ως έξοδα της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν.

2.18 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

Τα παράγωγα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Η λογιστικοποίηση για μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία εξαρτάται από το εάν το παράγωγο προσδιορίζεται ως μέσο αντιστάθμισης και αν ναι, από τη φύση του στοιχείου που αντισταθμίζεται. Η εταιρεία προσδιορίζει ορισμένα παράγωγα ως αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου που σχετίζεται με τις ταμειακές ροές των αναγνωρισμένων δανείων (αντιστάθμιση ταμειακών ροών). Κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης η εταιρεία τεκμηριώνει την οικονομική σχέση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης και αντισταθμισμένων στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του εάν οι αλλαγές στις ταμειακές ροές των μέσων αντιστάθμισης αναμένεται να αντισταθμίσουν τις αλλαγές στις ταμειακές ροές των αντισταθμισμένων στοιχείων. Η εταιρεία τεκμηριώνει το αντικείμενο διαχείρισης κινδύνου και στρατηγικής της για την ανάληψη των συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Οι εύλογες αξίες των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων που προσδιορίζονται σε σχέσεις αντιστάθμισης γνωστοποιούνται στη σημείωση 13. Οι κινήσεις του αποθεματικού αντιστάθμισης στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται στη σημείωση 17.

Α) Παράγωγα που πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Η Εταιρεία ευθυγραμμίζεται με τις πολιτικές της μητρικής εταιρείας, συνεχίζοντας να χρησιμοποιεί τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για σκοπούς λογιστικής αντιστάθμισης μόνο, όπως προβλέπει το ΔΠΧΑ 9.

Το αποτελεσματικό μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία των παραγώγων που προσδιορίζονται και χαρακτηρίζονται ως λογιστικές αντισταθμίσεις ταμειακών ροών αναγνωρίζεται στο αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα ίδια κεφάλαια. Το κέρδος ή η ζημία που σχετίζεται με το μη

αποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα, στα «Λοιπά έσοδα / έξοδα».

Τα ποσά που συσσωρεύονται στα ίδια κεφάλαια αναταξινομούνται στις περιόδους που το αντισταθμισμένο στοιχείο επηρεάζει τα κέρδη ή τις ζημιές. Το κέρδος ή η ζημιά που σχετίζεται με το αποτελεσματικό μέρος των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου που αντισταθμίζουν τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο χρηματοοικονομικό κόστος ταυτόχρονα με το έξοδα τόκων των αντισταθμισμένων δανείων.

Όταν ένα μέσο αντιστάθμισης λήξει ή πωληθεί ή τερματιστεί ή όταν μια αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για λογιστική αντιστάθμισης, οποιοδήποτε συσσωρευμένο αναβαλλόμενο κέρδος ή ζημιά υπάρχει στα ίδια κεφάλαια εκείνη τη στιγμή παραμένει στα ίδια κεφάλαια έως ότου οι αντίστοιχες αντισταθμισμένες ταμειακές ροές επηρεάσουν το κέρδος ή τη ζημιά. Επιπλέον, όταν δεν αναμένεται πλέον να προκύψουν ταμειακές ροές των αντισταθμισμένων στοιχείων, το συσσωρευμένο κέρδος ή ζημία που υπάρχει στα ίδια κεφάλαια αναταξινομείται αμέσως στα αποτελέσματα.

Κατά την αρχική αναγνώριση της λογιστικής αντιστάθμισης, η Εταιρεία εξετάζει τη μελλοντική αποτελεσματικότητα των σχέσεων λογιστικής αντιστάθμισης. Κατόπιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ή νωρίτερα εάν συντρέχουν προϋποθέσεις, εξετάζει αναδρομικά και μελλοντικά την αποτελεσματικότητα των σχέσεων λογιστικής αντιστάθμισης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του υποθετικού παραγώγου.

Β) Παράγωγα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης

Μεταβολές στην εύλογη αξία παραγώγων μέσων επιτοκιακού κινδύνου που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για λογιστική αντιστάθμισης αναγνωρίζονται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα».

2.19 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου Εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Οι ίδιες μετοχές που αποκτώνται από Εταιρεία αφαιρούνται απευθείας από τα ίδια κεφάλαια. Δεν αναγνωρίζεται κέρδος ή ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αγορά, πώληση, έκδοση ή ακύρωση αυτών των μετοχών. Το καταβληθέν ή ληφθέν αντάλλαγμα αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

2.20 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.21 Παροχές προς το προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζομένους

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται

για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση ή το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Οι υποχρεώσεις των καθορισμένων παροχών υπολογίζονται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας («projected unit credit method»).

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των εκτιμώμενων μελλοντικών εκροών, χρησιμοποιώντας ως συντελεστή προεξόφλησης επιτόκια εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης, στο νόμισμα στο οποίο θα εξοφληθούν οι υποχρεώσεις και με όρους όμοιους με τους όρους των σχετικών υποχρεώσεων.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα κέρδη και οι ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές των αναλογιστικών παραδοχών αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα εις νέον στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

Όσον αφορά τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ασφαλιστικά προγράμματα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση. Πέρα από την καταβολή των εισφορών, η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις για περαιτέρω εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο αδυνατεί να καταβάλλει σύνταξη στον ασφαλισμένο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε καθίστανται πληρωτέες. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού, εφόσον υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμού με μελλοντικές πληρωμές.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αυτές τις παροχές τη νωρίτερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση μίας

προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που θα καταστούν πληρωτέες μετά από 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.22 Εγγυήσεις μισθωμάτων

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.23 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και καταχωρούνται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.24 Αναγνώριση εσόδων

Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα και μισθωμένα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα λοιπά έσοδα αναγνωρίζονται, σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, στο ποσό, το οποίο η Εταιρεία αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

2.25 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 53 του Ν. 5193/2025.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.26 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

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.

Πραγματοποιήθηκαν αναταξινομήσεις σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης.

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.

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. (σημ. 13)

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 31.12.2025, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 71% 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 31.12.2025, εκτιμάται περίπου στο 96,5% της ονομαστικής του αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλ. σημ. 18.

(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 1% 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 όλα τα είδη 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 14,7% 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. Κατά την 31.12.2025, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 12 εκατ. από ελληνική συστημική τράπεζα με λήξη 31.10.2026.

Στον πίνακα κατωτέρω παρουσιάζονται οι πληρωτέες από την Εταιρεία ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ταξινομημένες με βάση τις εναπομένουσες συμβατικές ημερομηνίες λήξης, κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

31/12/2025

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	482.563	13.287.370	2.720.472	16.490.404
Από 1 έως 2 έτη	496.021	10.357.863	561.648	11.415.532
Από 2 έως 5 έτη	1.329.071	148.019.034	1.293.857	150.641.962
Πάνω από 5 έτη	11.924.590	46.746.728	1.039.676	59.710.994
Σύνολο	**14.232.244**	**218.410.995**	**5.615.653**	**238.258.892**

31/12/2024

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	433.602	17.710.333	8.662.686	**26.806.621**
Από 1 έως 2 έτη	450.890	10.032.067	464.000	**10.946.957**
Από 2 έως 5 έτη	1.318.423	149.035.207	1.050.442	**151.404.072**
Πάνω από 5 έτη	12.101.672	54.769.981	1.343.174	**68.214.827**
Σύνολο	**14.304.587**	**231.547.588**	**11.520.302**	**257.372.477**

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 31.12.2025 και 31.12.2024:

	31/12/2025	31/12/2024
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (i) / (ii)	**3,52x**	**3,08x**
Κυκλοφορούν ενεργητικό (i)	54.497.368	80.176.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (ii)	15.489.847	26.005.032
Δείκτης Μόχλευσης (i) / (ii)	**26,3%**	**28,2%**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	201.866.110	210.230.147
Σύνολο ενεργητικού (ii)	767.340.827	746.230.397
Δείκτης LTV (i) / (ii)	**27,8%**	**31,0%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	192.794.453	200.649.578
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	693.597.663	648.297.791
Net LTV (i) / (ii)	**20,7%**	**19,5%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	192.794.453	200.649.578
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-47.648.353	-72.788.823
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	-1.707.678	-1.716.978
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (i)	**143.438.422**	**126.143.777**
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	693.597.663	648.297.791
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) (i) / (ii)	**4,39**	**4,11**
Ίδια κεφάλαια (i)	554.898.867	519.098.807
Σύνολο μετοχών (ii)	126.431.958	126.431.958

*Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:

Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:		
Εύλογη αξία ακινήτων	650.804.710	607.649.312
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	32.397.662	31.062.973
Δάνειο προς κοινοπραξία	10.395.291	9.585.507
	693.597.663	**648.297.792**

5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

Την 31.12.2025, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 31.12.2025, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.292 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό (σημ. 13) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, 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 που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και είναι παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2025 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια, αλλά και

λοιπά συμβόλαια. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις, οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,

(ii) πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα.

Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή των μεθόδων εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν τη βαρύτητα της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ’ όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης.

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 31.12.2025, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη σημ. 8 κατωτέρω.

7. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

- Γραφεία
- Καταστήματα (εμπορικοί χώροι)
- Βιομηχανικά ακίνητα (Αποθηκευτικοί χώροι / Logistics)

- Τουριστικά
- Λοιπά. Στον τομέα αυτό παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των οικοπέδων, των οικιστικών ακινήτων, των χώρων στάθμευσης και των ακινήτων υπό ανάπτυξη και υπό κατασκευή.

Εντός της χρήσης που έληξε την 31.12.2025 έγινε μεταφορά από την κατηγορία «Λοιπά» στην κατηγορία «Γραφεία» του επενδυτικού ακινήτου στη Χειμάρρας 16 Β καθώς ολοκληρώθηκε η κατασκευή του. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο από τον Ιουλίου 2025.

Λειτουργικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	11.109.840	18.695.109	2.965.128	3.659.007	1.358.921	**37.788.005**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**11.109.840**	**18.695.109**	**2.965.128**	**3.659.007**	**1.358.921**	**37.788.005**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(426.379)	(610.885)	(199.798)	(22.792)	(648.296)	**(1.908.150)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.012.381)	(1.060.502)	(355.632)	(131.950)	(644.536)	**(3.205.001)**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**9.671.081**	**17.023.722**	**2.409.698**	**3.504.265**	**66.090**	**32.674.856**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	9.416.136	16.956.619	2.508.266	3.266.350	1.269.475	**33.416.846**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**9.416.136**	**16.956.619**	**2.508.266**	**3.266.350**	**1.269.475**	**33.416.846**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(758.492)	(1.282.529)	(258.563)	(116.737)	(468.046)	**(2.884.367)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(761.610)	(666.605)	(373.552)	(142.283)	(658.651)	**(2.602.700)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.234	-	-	-	-	**6.234**
Λοιπά έσοδα	241.739	258.850	77.978	(40)	87.386	**665.912**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**8.144.007**	**15.266.335**	**1.954.129**	**3.007.290**	**230.164**	**28.601.925**

Κατά την 31.12.2025, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 5.566 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 14,7% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 31.12.2024, ήταν 16,6%.

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**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024						
Επενδύσεις σε ακίνητα	161.437.957	209.181.109	43.057.789	48.017.029	155.008.753	**616.702.637**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**161.437.957**	**209.181.110**	**43.057.788**	**48.017.029**	**155.008.753**	**616.702.637**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						129.527.758
Σύνολο ενεργητικού						**746.230.395**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων τρέχουσας χρήσης	2.874.550	1.939.720	1.450.890	330.311	28.164.954	**34.760.425**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**227.131.589**

Γεωγραφικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	37.481.281	306.724	**37.788.005**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων			**-**
Σύνολο πωλήσεων	**37.481.281**	**306.724**	**37.788.005**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.710.957)	(197.193)	**(1.908.150)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.161.200)	(43.801)	**(3.205.001)**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**32.609.124**	**65.730**	**32.674.854**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	32.913.682	503.164	**33.416.846**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	**32.913.682**	**503.164**	**33.416.846**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.580.845)	(303.522)	**(2.884.367)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.561.014)	(41.686)	**(2.602.700)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.234	-	**6.234**
Λοιπά έσοδα	652.298	13.614	**665.912**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**28.430.355**	**171.570**	**28.601.925**

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**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024			
Επενδύσεις σε ακίνητα	609.773.361	6.929.276	**616.702.637**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**609.773.361**	**6.929.276**	**616.702.637**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			129.527.758
Σύνολο ενεργητικού			**746.230.395**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων τρέχουσας χρήσης	34.737.705	22.720	**34.760.425**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**227.131.589**

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 παρακολουθούντα 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**32.674.856**	**28.601.925**
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(6.322.364)	(7.802.612)
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(175.956)	(217.192)
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**26.176.536**	**20.582.121**
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	20.188.438	24.496.831
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	(299.924)	(221.406)
Αποσβέσεις	(430.281)	(388.846)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	3.008.249	5.905.717
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.659.428)	(8.315.157)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	1.334.690	8.560.530
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	175.956	217.192
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	**43.494.236**	**50.836.982**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	**616.702.637**	**557.312.240**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	420.259	610.255
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	23.943.728	34.150.169
Πωλήσεις	(1.654.931)	(73.307)
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	228.549	206.448
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια	(6.007.586)	-
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	20.188.438	24.496.831
Υπόλοιπο λήξης	**657.588.053**	**616.702.637**

Κατά την 31.12.2025, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε 60 ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), καθώς και 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 60 ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Οι βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν, κατά κύριο λόγο, την κατασκευή του νέου κτηρίου γραφείων στην οδό Χειμάρρας στο Μαρούσι, την ανακατασκευή και μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε μεικτή χρήση κατοικιών και γραφείων στην οδό Αρδηττού στο Μετς και την ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι.

Στις 4.2.2025 η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 201,33 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 188 χιλ. ευρώ και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία.

Στις 30.4.2025 η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο επιφάνειας 241,67 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 221 χιλ. ευρώ και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία.

Την 01.07.2025 τα γραφεία της Εταιρείας μεταφέρθηκαν από το ακίνητο στην Τσικλητήρα 41 στο νέο κτήριο επί της Χειμάρρας 16 στο Μαρούσι.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 20,2 εκατ. για τη χρήση του 2025 (2024: € 24,5 εκατ.) προέρχονται κατά κύριο λόγο από τη σύναψη νέων συμβάσεων μίσθωσης, την ανανέωση υφιστάμενων μισθώσεων με βάση τις τρέχουσες τιμές αγοράς, την ανοδική αύξηση των μισθωμάτων βάση του ΔΤΚ καθώς και το μακροοικονομικό περιβάλλον και τις τάσεις και προοπτικές στην αγορά των ακινήτων.

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

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			

2024

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	154.508.681	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	7,85% - 8,65%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.929.276	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	209.181.110	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	9,75% - 11,5%	7% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	48.017.029	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10,61%	6% - 8,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	43.057.788	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%	8,7% - 12,5%	6,8% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	155.008.753	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Direct Cap) 50%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%, Υπολειμματική 100%, Υπολειμματική με DCF 100%, Υπολειμματική με DCF 80%- Υπολειμματική με Συγκριτική 20%,	7,46% - 10,7%	4,5% - 9,25%
		616.702.637			

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές την 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 € 12.187 χιλ. (31.12.2024: € 12.104 χιλ.).

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

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**

31/12/2024							
Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**143.676.362**	**197.396.632**	**42.798.230**	**39.945.099**	**126.795.666**	**6.700.251**	**557.312.240**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	610.255	-	**610.255**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	2.851.830	1.939.720	330.311	1.450.890	27.554.698	22.720	**34.150.169**
Πωλήσεις	(73.307)	-	-	-	-	-	**(73.307)**
Αναπροσαρμογές	-	206.448	-	-	-	-	**206.448**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8.053.796	9.638.309	4.888.489	1.661.800	48.133	206.305	**24.496.831**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**154.508.682**	**209.181.110**	**48.017.029**	**43.057.788**	**155.008.752**	**6.929.276**	**616.702.637**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 28 εκατ. χαμηλότερη (-4,29%) ή € 29,6 εκατ. υψηλότερη (+4,54%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 23,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,92%) ή € 26,1 εκατ. υψηλότερη (+4,32%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 16 εκατ. χαμηλότερη (-2,46%) ή € 17 εκατ. υψηλότερη (+2,60%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 12,6 εκατ. χαμηλότερη (-2,09%) ή € 15,4 εκατ. υψηλότερη (+2,55%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 23,8 εκατ. υψηλότερη (+3,64%) ή € 24,8 εκατ. χαμηλότερη (-3,81%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market Rent) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 22,4 εκατ. υψηλότερη (+3,7%) ή € 22,8 εκατ. χαμηλότερη (-3,78%), αντίστοιχα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 5,7 εκατ. (2024: € 16,1 εκατ.). Η εν λόγω υποχρέωση είναι αποτέλεσμα των έργων σε εξέλιξη που έχει η Εταιρεία, είτε αυτά είναι σε στάδιο κατασκευής (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας), είτε βρίσκονται σε στάδιο σχεδιασμού, και αφορά κυρίως εργολάβους, και σε μικρότερο βαθμό μελετητές.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2025 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (2024: € 127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 67,8 εκατ. (2024: € 71,1 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025. 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 2024	-	-	335.260	2.748.671	918.431	17.273	**4.019.635**
Προσθήκες	-	-	25.792	-	86.671	-	**112.463**
Πωλήσεις	-	-	-	-	(9.935)	-	**(9.935)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	-	-	**361.052**	**2.748.671**	**995.167**	**17.273**	**4.122.163**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	-	-	**-**	**(2.641.637)**	**(526.111)**	**(17.273)**	**(3.185.021)**
Αποσβέσεις περιόδου	**-**	**-**	-	(79.552)	(68.585)	-	**(148.137)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	**-**	**-**	-	-	10.197	-	**10.197**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	-	-	**-**	**(2.721.189)**	**(584.499)**	**(17.273)**	**(3.322.961)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	-	-	**361.052**	**27.482**	**410.668**	**-**	**799.202**

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**

Το 2025 ολοκληρώθηκε η κατασκευή του ακινήτου επί της οδού Χειμάρας 16 στο Μαρούσι. Μέρος του ακινήτου αυτού 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

	31/12/2025	31/12/2024
Ακίνητα	-	2.361.306
Μεταφορικά μέσα	425.089	411.510
Σύνολο	**425.089**	**2.772.816**

(ii) Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2025	31/12/2024
Ακίνητα	(2.325.272)	(48.659)
Μεταφορικά μέσα	143.877	256.561
Σύνολο	**(2.181.395)**	**207.902**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2025	31/12/2024
Ακίνητα	(36.034)	(72.519)
Μεταφορικά μέσα	(130.298)	(113.290)
Σύνολο	**(166.332)**	**(185.809)**

Την 01.07.2025 το ακίνητο στην Τσικλητήρα 41, Μαρούσι μεταφέρθηκε από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα λόγω αλλαγής της χρήσης του.

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Προσθήκες	19.000	-	19.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**268.833**	**94.119**	**362.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**(127.860)**	**(34.752)**	**(162.612)**
Αποσβέσεις περιόδου	(25.373)	(29.527)	**(54.900)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**(153.233)**	**(64.279)**	**(217.512)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**115.600**	**29.840**	**145.440**

Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**268.833**	**94.119**	**362.952**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**268.833**	**94.119**	**362.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**(153.232)**	**(64.278)**	**(217.510)**
Αποσβέσεις περιόδου	(26.797)	(29.841)	(56.638)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**(180.029)**	**(94.119)**	**(274.148)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	**88.804**	**-**	**88.804**

12. 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 31.12.2025, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου). Το κόστος της συμμετοχής της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη και τα σχετικά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ανέρχεται σε € 11.675 χιλ.

Στις 8 Δεκεμβρίου 2021, η THE GRID απέκτησε, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται

επί των οδών Χειμάρας 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:

	2025	2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**31.062.972**	**22.502.443**
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	1.334.690	8.560.530
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**32.397.662**	**31.062.973**

Τα κέρδη περιόδου οφείλονται κυρίως στην αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID κατά την 31.12.2025, η οποία έχει επηρεάσει και την Καθαρή Θέση της THE GRID, στη βάση της οποίας υπολογίζεται η συμμετοχή της Εταιρείας στην εν λόγω κοινοπραξία.

Κατωτέρω παρατίθεται συνοπτική εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της THE GRID:

	31/12/2025	31/12/2024
Ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	159.426.584	119.948.428
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.673.244	11.363.894
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13.048.687	5.052.963
Σύνολο ενεργητικού	**182.148.514**	**136.365.285**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	23.214.363	23.214.363
Κέρδη εις νέον	41.445.325	38.775.945
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους	**64.659.688**	**61.990.308**
Υποχρεώσεις		
Δάνεια	92.822.576	54.286.213
Κρατικές επιχορηγήσεις	5.480.924	2.772.859
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11.927.445	10.960.362
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.257.881	6.355.543
Σύνολο υποχρεώσεων	**117.488.827**	**74.374.977**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**182.148.514**	**136.365.285**

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής, ήτοι της MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της επενδυτικής οντότητας BROOK LANE CAPITAL) και της NOVAL PROPERTY, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID εισέφεραν (σε αναλογία 50% - 50%) στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής συνολικό ποσό €17.550 χιλ.

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Δάνεια προς συνδεδεμένες	10.395.291	9.585.507
Σύνολο	**10.395.291**	**9.585.507**

Από το ποσό του δανείου, το ποσό των € 8.775 χιλ. αφορά σε δάνειο και το υπόλοιπο σε κεφαλοποιηθέντες τόκους.

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 συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 31.12.2025 ανέρχεται στα € 78,7 εκατ.

13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	31/12/2025	31/12/2024
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.021.089	1.094.089
Κυκλοφορούν ενεργητικό	270.429	363.975
Σύνολο	**1.291.518**	**1.458.064**

Μετά από αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης με τη μέθοδο του υποθετικού παραγώγου, η Εταιρεία κατέληξε ότι υπάρχει υψηλή οικονομική συσχέτιση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης (συμφωνία ανταλλαγής επιτοκίων) και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων (πληρωμές τόκων κυμαινόμενου επιτοκίου δανεισμού). Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, αντίστοιχα, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
	31/12/2025	31/12/2024	**31/12/2025**	31/12/2024
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	837.382	894.994	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.654.735	10.392	-	-
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες	3.060	3.060	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(569.994)	(270.070)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	43.224	178.857	-	-
Εγγυήσεις	117.000	105.000	250.241	154.860
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**3.085.406**	**922.233**	**250.241**	**154.860**
Προπληρωμένα έξοδα	152.253	845.096	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	27.749	3.092.790	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	2.608.163	2.007.655	1.792.550	2.018.977
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα	705.015	156.344	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-	1.707.678	1.716.978
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**3.493.180**	**6.101.885**	**3.500.228**	**3.735.955**
Σύνολο	**6.578.586**	**7.024.118**	**3.750.469**	**3.890.815**

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**(80.085)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(221.406)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	31.421
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**(270.070)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(299.924)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**(569.994)**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, κατά την 31.12.2025, θεωρείται ότι προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

Η εύλογη αξία των εξασφαλίσεων που αφορούν τις εμπορικές απαιτήσεις ανέρχεται στο ποσό των € 738.644.

Δεδουλευμένα Έσοδα

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η αναγνώριση του εισοδήματος από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα, οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας αυτής.

Το εν λόγω κονδύλι αφορά κυρίως την εφαρμογή των λογιστικών προτύπων, βάσει των οποίων γίνεται ο χειρισμός των μακροχρόνιων συμβάσεων, με σκοπό την εξομάλυνση των εκτιμώμενων μισθωτικών εσόδων των οικείων συμβάσεων και τη διάκρισή τους σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σκέλος.

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.

15. 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμειακά διαθέσιμα	2.117	2.288
Καταθέσεις όψεως	10.646.237	10.786.535
Προθεσμιακές καταθέσεις	37.000.000	62.000.000
Σύνολο	**47.648.353**	**72.788.823**

Στις ανωτέρω αναφερόμενες Καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται, την 31 Δεκεμβρίου 2025, σε ποσό € 4.125 χιλ. (31.12.2024: € 3.487 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών, εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεολυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον προβλεπόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία, κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιο Γεγονός Καταγγελίας, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη σύμβαση του κάθε ομολογιακού δανείου.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας, κατά την 31.12.2025, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

16. Μετοχικό κεφάλαιο

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

Στις 18 Σεπτεμβρίου 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 31η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία είχε αποκτήσει 246.761 ίδιες μετοχές με συνολικό κόστος € 671 χιλ..

17. Τακτικό αποθεματικό και λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	Αποθεματικό αντιστάθμισης	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	-	-	316.823	1.169.950	101.126	**1.587.899**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	150.847	**150.847**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-	-	-	-	(664.079)	**(664.079)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**(412.106)**	**1.074.667**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**-**	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**(412.106)**	**1.074.667**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	1.080.636	-	-	195.061	**1.275.698**
Τακτικό αποθεματικό 2025	2.049.647	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.049.647**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-		-	-	(361.607)	**(361.607)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**2.049.647**	**1.080.636**	**316.823**	**1.169.950**	**(578.652)**	**4.038.404**

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

Τα λοιπά αποθεματικά ύψους € 1.988.757, κατά την 31.12.2025, 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 € 578.652 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.

18. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.487.692	64.303.115	67.790.807	3.270.445	67.790.807	71.061.252
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(15.323)	(86.052)	(101.375)	(16.795)	(101.375)	(118.170)
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(489.227)	(2.947.882)	(3.437.109)	(324.186)	(2.402.460)	(2.726.646)
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	605.950	-	605.950	879.232	-	879.232
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.589.092**	**61.269.181**	**64.858.273**	**3.808.696**	**65.286.972**	**69.095.668**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.400.000	-	3.400.000	3.400.000	-	3.400.000
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	597.000	(0)	597.000	4.423.000	597.000	5.020.000
Πράσινο ομόλογο	-	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000	120.000.000
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(484.213)	(988.156)	(1.472.369)	(476.519)	(1.464.338)	(1.940.857)
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	250.961	-	250.961	350.749	-	350.749
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**3.763.749**	**119.011.844**	**122.775.592**	**7.697.230**	**119.132.662**	**126.829.892**
Σύνολο δανεισμού	**7.352.841**	**180.281.024**	**187.633.865**	**11.505.926**	**184.419.634**	**195.925.560**

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

	31/12/2025	31/12/2024
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.440.248	3.261.030
Μεταξύ 2 και 5 ετών	135.775.250	133.494.794
Πάνω από 5 έτη	41.065.526	47.663.810
Σύνολο	**180.281.024**	**184.419.634**

Συνοπτική παρουσίαση ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	**Ημερομηνία έναρξης**	**Ημερομηνία λήξης**	**31/12/2025**	31/12/2024
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	10.644.550	11.801.269
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	-	1.658.963
5.773.000	30/10/2020	2/03/2026	602.804	1.772.535
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	-	1.658.963
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	14.904.908	16.892.264
120.000.000	6/12/2021	6/12/2028	118.739.631	118.288.809
4.700.000	28/02/2022	28/02/2034	3.472.519	3.580.071
2.750.000	28/02/2022	28/02/2034	2.477.581	2.545.526
37.000.000	28/02/2022	28/02/2034	33.358.714	34.276.539
	Σύνολο		**184.200.708**	**192.474.939**

Το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2025 ήταν 2,82% (31/12/2024: 3,33%)

Στις 31.12.2025, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

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

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.

Εντός του 2025 έγιναν τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων (μείωση περιθωρίου), από τις οποίες προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 1.146 χιλ. (2024: € 2.939 χιλ.) το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι Χρηματοοικονομικά έσοδα.

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

- Δανεισμός Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank Τράπεζας

Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων THE ORBIT, στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους.

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2026.

- 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 31.12.2025.

- 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 31.12.2025.

    - 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 31.12.2025.

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2025.

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

Η κίνηση του καθαρού δανεισμού έχει ως ακολούθως:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**214.633.671**	**13.663.553**	**228.297.224**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(11.757.248)	(394.506)	**(12.151.754)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	605.182	-	**605.182**
Τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.726.646)	-	**(2.726.646)**
Μετατροπή ομολογιακού δανείου σε μετοχές	(4.383.418)	-	**(4.383.418)**
Νέες μισθώσεις	-	879.951	**879.951**
Λήξεις μισθώσεων	-	(13.406)	**(13.406)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	168.995	**168.995**
Χρεωστικοί τόκοι	7.622.857	599.237	**8.222.094**
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(8.068.838)	(599.237)	**(8.668.075)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**195.925.560**	**14.304.587**	**210.230.147**

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**195.925.560**	**14.304.587**	**210.230.147**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(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**

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης, το ύψος της οποίας καθορίζεται με βάση τις τακτικές αποδοχές των εργαζομένων του τρέχοντος μήνα πριν την απόλυση ή συνταξιοδότηση, τη διάρκεια προϋπηρεσίας και τον τρόπο λύσης της σύμβασης εξαρτημένης εργασίας τους (απόλυση με προειδοποίηση, απόλυση χωρίς προειδοποίηση ή συνταξιοδότηση). Η οφειλόμενη αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% της αποζημίωσης που οφείλεται σε περίπτωση απόλυσης.

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής, κατά τη διάρκεια της χρήσης, έχει ως εξής:

(i) Κίνηση Υποχρέωσης

	2025	2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**77.630**	**72.915**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	23.387	22.165
Κόστος προϋπηρεσίας	-	27.634
Τερματικές παροχές / Κόστος διακανονισμών	299.421	518.111
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.842	2.260
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	**324.649**	**570.170**
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	17.016	(21.022)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	(17.888)	3.245
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	**(872)**	**(17.777)**
Πληρωθείσες παροχές	(324.392)	(547.678)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**77.015**	**77.630**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2025	2024
Επιτόκιο προεξόφλησης	2,95%	2,80%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%
Μελλοντική αύξηση μισθών	2,50%	2,50%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	4,75	4,70

Η ανάλυση ευαισθησίας για κάθε σημαντική αναλογιστική παραδοχή, που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από τις αλλαγές αυτές, είναι η ακόλουθη:

(iii) Ανάλυση ευαισθησίας υποθέσεων αναλογιστικής μελέτης

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2025		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(2,27%)	2,40%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	2,40%	(2,29%)

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2024		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(2,26%)	2,38%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	2,38%	(2,27%)

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2025	31/12/2024
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	1.914.394	7.387.770
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	120.047	118.009
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	1.018.753	954.658
Μερίσματα πληρωτέα	244	23
Πιστωτές διάφοροι	176.804	353.249
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.334.493	2.119.211
Μισθώματα προεισπραγμένα	-	37.989
Λοιποί φόροι και τέλη	1.596.935	1.030.640
Εγγυήσεις	317.456	338.501
Σύνολο	**6.479.126**	**12.340.050**

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

Τα ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις μισθωμάτων συνολικού ποσού € 132.603 (31.12.2024: € 191.815).

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

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωτών:

	31/12/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις	2.266.036	2.049.257
Εγγυήσεις οφειλόμενες σε συνδεδεμένα μέρη	578.359	709.051
Σύνολο	**2.844.395**	**2.758.308**

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

τους.

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Εμπορικοί χώροι	18.695.109	16.956.619
Γραφεία	11.109.840	9.416.136
Τουριστικά	3.659.007	3.266.350
Βιομηχανικά	2.965.128	2.508.266
Λοιπά	1.358.921	1.269.475
Σύνολο	**37.788.006**	**33.416.846**

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα εισπρακτέα, βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών βάσει προβλέψεων ΔΤΚ, έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	36.607.860	33.089.915
Από 1 μέχρι και 2 έτη	34.154.586	31.683.010
Από 2 μέχρι και 3 έτη	31.385.689	29.400.953
Από 3 μέχρι και 4 έτη	30.700.321	26.588.738
Από 4 μέχρι και 5 έτη	30.845.354	25.329.276
Περισσότερο από 5 έτη	262.054.870	242.046.141
Σύνολο	**425.748.680**	**388.138.033**

Η αύξηση των σωρευτικών μελλοντικών εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την 31.12.2025 οφείλεται, εκτός από τις προβλεπόμενες συμβατικές αναπροσαρμογές μισθωμάτων, κατά κύριο λόγο στις υπογεγραμμένες (εντός του 2025) νέες μισθωτικές συμβάσεις, οι οποίες ενεργοποιούνται μετά την κλειόμενη χρήση και συνδέονται με ακίνητα της Εταιρείας τα οποία ολοκληρώνονται και παραδίδονται σταδιακά στους μισθωτές τους προς χρήση.

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

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

	31/12/2025	31/12/2024
Ασφάλειες	654.354	722.427
Ενοίκια	10.793	11.609
Μεσιτείες	-	11.544
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	60.579	19.114
Αμοιβές τρίτων	860.385	1.275.238
Συντήρηση	143.480	157.148
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	2.000	-
Κοινόχρηστες δαπάνες	142.829	569.363
Λοιπά έξοδα	33.730	117.924
Σύνολο	**1.908.150**	**2.884.367**

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, περιλαμβάνουν € 196 χιλ. (2024: € 335 χιλ.), τα οποία σχετίζονται με μη εκμισθωμένα επενδυτικά ακίνητα.

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. για την κλειόμενη χρήση (2024: € 2 εκατ.).

23. Δαπάνες προσωπικού

	31/12/2025	31/12/2024
Μισθοί και ημερομίσθια	2.757.290	2.758.042
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	568.709	524.598
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	667.243	1.498.402
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών / συνταξιοδοτικά	324.649	570.170
Σύνολο	**4.317.892**	**5.351.211**

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31/12/2025	31/12/2024
Ασφάλειες	14.579	2.434
Ενοίκια μεταφορικών μέσων	25.481	10.489
Έξοδα προώθησης	286.707	377.065
Αμοιβές τρίτων	1.355.405	1.214.516
Έρευνα και ανάπτυξη	-	21.750
Συνδρομές	46.521	42.527
Συναλλαγματικές διαφορές	-	334
Συντήρηση	235.419	102.095
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	41.200	50.735
Κοινόχρηστες δαπάνες	50.280	178.050
Λοιπά έξοδα	71.291	197.679
Σύνολο	**2.126.884**	**2.197.674**

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, έξοδα μέρους του ακινήτου επί της οδού Χειμάρας 16Β στο Μαρούσι, όπου βρίσκονται τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας.

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	810.305	811.363
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.052.118	2.154.958
Κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	1.145.826	2.939.396
Σύνολο Εσόδων	**3.008.249**	**5.905.717**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	5.047.883	6.707.093
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	180	7.379
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	70.648	183.515
Αποσβέσεις εξόδων δανείων	485.283	605.182
Απόσβεση τροποποίησης δανειακών συμβάσεων	435.362	212.751
Τόκοι μισθώσεων	620.072	599.237
Σύνολο Εξόδων	**6.659.428**	**8.315.157**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(3.651.179)**	**(2.409.440)**

Στους πιστωτικούς τόκους περιλαμβάνονται κυρίως τόκοι του κοινού ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Εταιρείας (βλ. σημ. 12).

Στα κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων περιλαμβάνονται κέρδη από μείωση περιθωρίου δανείων.

Εντός της χρήσης 2025 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 877 χιλ. (2024: € 947 χιλ.) που αφορούν στην χρηματοδότηση των υπό ανάπτυξη ακινήτων της Εταιρείας και έχει συμπεριληφθεί στις Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων (Σημ. 8).

26. Φόροι

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 53 του Ν. 5193/2025.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση, σε τακτά χρονικά διαστήματα, αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει

προβλέψεις, όπου είναι αναγκαίο, για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν προς αυτές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Το κονδύλι του φόρου επενδύσεων, για τη χρήση που έληξ1ε στις 31.12.2025, ανέρχεται σε € 2.501.295 (2024: € 3.572.868). Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, το κονδύλι Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις αφορά πρόβλεψη του φόρου επενδύσεων για το Β' εξάμηνο της κλειόμενης χρήσης.

27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	2025	2024
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	40.992.941	47.264.114
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	126.185.197	118.348.603
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,32**	**0,40**

Το σύνολο του αριθμού των μετοχών κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 ανέρχεται στις 126.431.958.

28. 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 στα έτη 2019-2020. Εάν, από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Για την Εταιρεία, οι χρήσεις 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 31 Δεκεμβρίου 2025, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την Εταιρεία, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων της, ποσού € 5,7 εκατ. (31.12.2024: € 16,1 εκατ.).

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2025, που θα επηρέαζαν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα από μισθώματα	6.050.263	4.275.953
Πωλήσεις υπηρεσιών	1.486.992	-
Πωλήσεις παγίων	1.696.542	-
Αγορές υπηρεσιών	4.309.465	1.927.461
Αγορές παγίων	513.898	1.783.369

	Σημ.	**31/12/2025**	31/12/2024
Απαιτήσεις	14	3.359.750	166.736
Απαιτήσεις από εγγυήσεις		112.178	-
Υποχρεώσεις	20	886.150	762.843
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	20	710.961	900.866

(ii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	**31/12/2025**	31/12/2024
Νέα δάνεια	12	10.395.291	9.585.507
Χρηματοοικονομικά έσοδα	12	809.784	810.507

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	2.439.144	3.051.222
Σύνολο	**2.439.144**	**3.051.222**

Αναφορικά με τη χρήση 2024, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν λογιστικοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

30. Διανομή μερίσματος

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την συνεδρίασή του στις 2 Μαρτίου 2026, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025 ποσού 0,07 ευρώ ανά μετοχή.

31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών–Λογιστών κατά την κλειόμενη χρήση αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	77.250	77.250
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	11.350	11.000
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	11.000	15.300
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	18.300	69.000
Σύνολο	**117.900**	**172.550**

32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στις 2.3.2026 η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς το από 30.10.2020 ομολογιακό δάνειο με την EUROBANK ανεξόφλητου κεφαλαίου € 597.000 στις 31.12.2025. Το δάνειο αυτό περιήλθε στην Εταιρεία μετά την συγχώνευση αυτής με την ΜΕΤΕΜ ΑΕ.

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: Το κτήριο παραδόθηκε προς χρήση και μέρος του έχει μισθωθεί.

- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Στις 18.02.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο 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 της Εταιρείας 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.

Πρόγραμμα επαναγοράς Ιδίων μετοχών

Από την 01.01.2026 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει αποκτήσει επιπλέον 153.239 ίδιες μετοχές ολοκληρώνοντας το Πρόγραμμα Επαναγοράς Ιδίων μετοχών και πλέον κατέχει 400.000 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,32%, του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας με μέση τιμή κτήσης € 2,76 / μετοχή.

Σημαντικές μεταβολές στο Μετοχικό Κεφάλαιο

Μετά τον θάνατο του Νικολάου Στασινόπουλου στις 17.1.2026 και την αυτοδίκαιη απόσβεση της ισόβιας επικαρπίας:

Α) ο κ. Ιπποκράτης Ιωάννης Στασινόπουλος απέκτησε την πλήρη κυριότητα 4.530.428 μετοχών με αντίστοιχα

δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 3,583293% επί του συνόλου. Σε συνδυασμό με τις 2.037.030 μετοχές που ήδη κατείχε (1,611167%), κατέχει πλέον συνολικά 6.567.458 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,194460% επί των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Β) ο κ. Μιχαήλ Στασινόπουλος απέκτησε την πλήρη κυριότητα 4.530.428 μετοχών με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 3,583293% επί του συνόλου. Σε συνδυασμό με τις 2.013.722 μετοχές που ήδη κατείχε (1,592732%), κατέχει πλέον συνολικά 6.544.150 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,176025% επί των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας

Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την συνεδρίασή του στις 2 Μαρτίου 2026, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025 ποσού 0,07 ευρώ ανά μετοχή.

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.

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

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

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 ΑΚ511386	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Α02632705	ΑΔΤ Χ067438
			Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, τις υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000, διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη και ετήσιο επιτόκιο 2,65%, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου («Κοινό Ομολογιακό Δάνειο») της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Εταιρεία») και την υπ' αριθμ. 4/937/24.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την «Έγκριση του περιεχομένου του ενημερωτικού δελτίου της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», για τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή για διαπραγμάτευση άυλων, κοινών, ανώνυμων ομολογιών της με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου» («Ενημερωτικό Δελτίο»)», αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 120.000.000. Οι εκτιμώμενες δαπάνες έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) υπολογίστηκαν σε ποσό έως € 3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και μείωσαν ισόποσα τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια.

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

Σύμφωνα με τα όσα διατυπώνονται στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, γνωστοποιείται ότι το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων διατέθηκε από τις 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2025 ως ακολούθως:

Α/Α	Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων (σε εκατ. €)	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Σύνολο Διατεθέντων Κεφαλαίων έως και την 30.06.2025	Τροποποίηση Κατανομής Διατεθέντων* κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Τροποποίηση Διάθεσης Κεφαλαίων** κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Σύνολο Διατεθέντων Κεφαλαίων έως και την 31.12.2025	Αδιάθετα Κεφάλαια έως και την 31.12.2025
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	€ 5,33	€ 5,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5,33	-
Δ.2 (ii)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου (έως € 6,78 εκατ.) και μερική αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (έως € 5,67 εκατ.) της Εκδότριας	€ 12,45	€ 11,78	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 11,78	-
Δ.2 (iii)	Χρηματοδότηση Πράσινων Επενδύσεων (περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων)	€ 98,39	€ 93,77	(€ 2,58)	(€ 0,48)	€ 8,32	€ 99,03	-
Σύνολο		**€ 116,17**	**€ 110,88**	**(€ 2,58)**	**(€ 0,48)**	**€ 8,32**	**€ 116,14**	**-**
Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	€ 3,83	€ 3,83	€ 0,00	€ 0,03	€ 0,00	€ 3,86	-
Γενικό Σύνολο		**€ 120,00**	**€ 114,71**	**(€ 2,58)**	**(€ 0,45)**	**€ 8,32**	**€ 120,00**	**-**
Αδιάθετα Κεφάλαια		**€ 120,00**	**€ 5,29**	**€ 7,87**	**€ 8,32**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**-**

* Κατόπιν απόφασης της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, δύο ακίνητα αξίας €2,58 εκατ. αφαιρέθηκαν από το Μητρώο, καθώς η προβλεπόμενη ανάπτυξη δεν υλοποιήθηκε και δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια επιλεξιμότητας.

** i) Κόστη αξίας €0,48 εκατ. που είχαν συμπεριληφθεί σε προηγούμενες περιόδους, εξαιρέθηκαν εντός του 2025 κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής και αντικαταστάθηκαν από άλλα βάση κριτηρίων επιλεξιμότητας. ii) Κόστη αξίας €0,03 εκατ. που είχαν καταχωρηθεί σε προηγούμενες χρήσεις ως χρηματοδότηση επενδύσεων διαπιστώθηκε ότι αφορούσαν δαπάνες έκδοσης και, ως εκ τούτου, απαιτήθηκε η σχετική διόρθωση και αναταξινόμησή τους.

1) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (i) του ανωτέρω πίνακα και σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (i)], από το ποσό των € 5,33 εκατ., την 31.01.2022 διατέθηκε το σύνολο αυτού, ήτοι ποσό € 5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας.

2) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (ii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 12,45 εκατ. διατέθηκε συνολικό ποσό € 11,78 εκατ. μέχρι την 31.12.2022. Συγκεκριμένα, στις 03.10.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (ΟΔ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., μέσω κεφαλαίων του

Πράσινου Ομολόγου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο, το οποίο πιστοποιήθηκε με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 6,13 εκατ. σε σχέση με το ανωτέρω αναφερόμενο ΟΔ και σε € 5,65 εκατ. σε σχέση με την ανωτέρω αναφερόμενη ΣΠΑΑΛ και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους περιόδου λήξης 03.10.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (ii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).06.2022. Δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, κατά € 0,67 εκατ., αυξήθηκε αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.

3) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (iii) του ανωτέρω πίνακα το ποσό των € 98,39 εκατ. διατέθηκε μέχρι την 31.12.2025 πλέον της θετικής διαφοράς ποσού € 0,67 εκατ. από τη χρήση α/α Δ.2 (ii) ανωτέρω για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.

4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, σε σχέση με το ποσό των € 3,83 εκατ. διατέθηκε το σύνολο αυτού μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως € 3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των € 3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού €3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2025, ανά κατηγορία επένδυσης/χρήσης με α/α Δ.2. (i), (ii), (iii) και Δ.2 του ανωτέρω πίνακα αφορά στην ταμειακή εκταμίευση και όχι στη λογιστικοποίηση του εξόδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

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 ΑΚ511386	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Α02632705	ΑΔΤ Χ067438

Α.Α. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο («διοίκηση») της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «Εταιρεία») αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της «Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025 της Εταιρείας» .Η προαναφερόμενη Έκθεση έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (το «Υποκείμενο Θέμα»). Η ως άνω έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιουδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματηστήριο Αθηνών.

Ευθύνες της διοίκησης

Η διοίκηση της Εταιρείας ως αναθέτον μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης, και ικανοποιούν τις ανάγκες πληροφόρησης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματηστηρίου Αθηνών.

Περαιτέρω, η διοίκηση της Εταιρείας, ως υπεύθυνο μέρος, έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη διοίκηση της εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας.

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική εταιρεία μας εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο Διαχείρισης Ποιότητας (ΔΠΔΠ) 1 «Διαχείριση ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων, καθώς και άλλες αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διενεργηθείσες διαδικασίες και ευρήματα

Με βάση τη σύμβαση ανάθεσης που υπογράφηκε την 21/03/2026 διενεργήσαμε για το Υποκείμενο Θέμα τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω:

	Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	**Ευρήματα**
1.	Να εξεταστεί εάν το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.	Το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
2.	Να εξεταστεί η συνέπεια του περιεχομένου της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 24.11.2021 καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.	Το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας συμφωνεί με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 24.11.2021 καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.
3.	Να συγκριθούν τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται. Από τη διενέργεια της εν λόγω προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν προέκυψε κάποια εξαίρεση.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 65
15124 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

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. €)	**Ποσά Αντληθέντων για την περίοδο 04.06 - 31.12.2024**	**Ποσά Αντληθέντων για την περίοδο 01.01 - 31.12.2025**
Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την αρχή της περιόδου	**-**	**€ 43,21**
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)
Μείον: την άμεση ή έμμεση απόκτηση ή/και ανάπτυξη νέων ακινήτων**	-	-
Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά τη λήξη της περιόδου	**€ 43,21**	**€ 41,27**

***** Μέσω συμμετοχής σε έτερες εταιρείες ή/και εξαγοράς έτερων εταιρειών
****** Ενδεικτικά, ανέγερση, ή ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση, επέκταση, ανακατασκευή, αλλαγή χρήσης

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 01.01.2025 – 31.12.2025 διέθεσε € 1,94 εκατ. για ανάπτυξη υφισταμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2025 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και περιλαμβάνεται στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις που έληξε την 31.12.2025 στα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

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 ΑΚ511386	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Α02632705	ΑΔΤ Χ067438

Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

«NOVAL PROPERTY»

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΧΡΗΣΗ 1/1/2025 - 31/12/2025)

Μάρτιος 2026

Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου *4*

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου *5*
Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων 5
Διαθέσιμα - Δανεισμός 7
Έσοδα από μισθώματα 7
Λειτουργικά Αποτελέσματα 7
Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα 8
Φόρος Επενδύσεων 8
Κέρδη Χρήσεως 8
Βασικοί Δείκτες 8
Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση 10
Μεταγενέστερα γεγονότα 13
Υποκαταστήματα 15
Ίδιες μετοχές 15
Έρευνα και ανάπτυξη 15
Εξελίξεις και προοπτικές αγοράς ακινήτων 15
Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία 17
Συνδεδεμένα Μέρη 25
Υποχρέωση κατάρτισης Έκθεσης Βιωσιμότητας 27
Διανομή κερδών 27

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 ..... *28*

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2025 ..... *30*

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ *77*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ *85*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ *86*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ *87*

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ *88*

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ *89*
1. Γενικές πληροφορίες 89
2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές 90
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 105
4. Διαχείριση κεφαλαίου 109
5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 110
6. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 110
7. Πληροφόρηση κατά τομέα 111
8. Επενδύσεις σε ακίνητα 115
9. Ενσώματα πάγια 120
10. Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων 120
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία 121
12. Συμμετοχές σε κοινοπραξίες 121
13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση 123
14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις 124
15. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 125

16. Μετοχικό κεφάλαιο 125
17. Τακτικό αποθεματικό και λοιπά Αποθεματικά 126
18. Δάνεια 126
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία 130
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 131
21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων 132
22. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα και Φόροι – Τέλη ακίνητης περιουσίας 132
23. Δαπάνες προσωπικού 133
24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 133
25. Χρηματοοικονομικό κόστος 134
26. Φόροι 134
27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή 135
28. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 135
29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη 136
30. Διανομή μερίσματος 137
31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών 138
32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 138

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025 141

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» 144

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας 146

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, οι Ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα της περιόδου της Noval Property.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια 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 7 έως 8 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 4 παρ. 6 - 8 του Ν. 3556/2007 και τη δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018

Αθήνα, 30 Μάρτιου 2026

Οι δηλούντες

Μελέτιος Φικιώρης	Μαρία Καπετανάκη	Γεώργιος Κουτσοποδιώτης
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Φ 019089	ΑΔΤ Α01166719

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

(σύμφωνα με τις παραγράφους 6 έως 8 του άρθρου 4 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 01.01.2025 έως 31.12.2025. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Χαρτοφυλάκιο επενδύσεων

Στις 31.12.2025, το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρείας περιλάμβανε εξήντα ένα (61) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 693.598 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 εξήντα ενός ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Επίσης, ένα ακίνητο ανήκει στη NOVAL PROPERTY μέσω κοινής συμμετοχής σε εταιρεία με έτερη επενδυτική εταιρεία ακίνητης περιουσίας (συμμετοχή NOVAL PROPERTY 50%).

Η συνολική εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου € 693.598 χιλ. περιλαμβάνει τα εξής:

- Την εύλογη αξία των επενδύσεων σε εξήντα (60) ακίνητα, όπως αυτή υπολογίστηκε από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στις 31.12.2025, ανήλθε σε 650.805 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, συνολικού ποσού €3.982 χιλ. Η αξία του, έως και την 30.06.2025, εμφανιζόταν στα δικαιώματα χρήσης και έχει μεταφερθεί στα επενδυτικά ακίνητα, καθώς δεν ιδιοχρησιμοποιείται την 31.12.2025.
    - την αξία του δικαιώματος χρήσης των ακινήτων που μισθώνονται μακροχρόνια από την Εταιρεία και ανέρχονται σε € 22.672 χιλ. και σε € 179 χιλ., όπως αποτυπώνεται στην Κατάσταση Επενδύσεων κατά την 31.12.2025. Οι προαναφερθείσες αξίες δεν περιλαμβάνουν την αξία της υποχρέωσης από τη μακροχρόνια μίσθωση των αντίστοιχων ακινήτων από την Εταιρεία ποσού € 12.187 χιλ. και € 604 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 € 32.398 χιλ. στις 31.12.2025 και παρουσιάζεται στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου που κατέχει η THE GRID ανέρχεται στις 31.12.2025 σε € 159.427 χιλ.. Η αναλογία συμμετοχής (50%) της Εταιρείας στην εύλογη αξία του εν λόγω ακινήτου (ποσού € 79.713 χιλ.) δεν αποτυπώνεται στα βιβλία της Εταιρείας στα επενδυτικά ακίνητα, αλλά στις συμμετοχές σε κοινοπραξίες και χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).
- Την αναλογία της συμμετοχής (κατά 50%) της Εταιρείας στο κοινό, μειωμένης εξασφάλισης, ομολογιακό δάνειο μετόχων της THE GRID, η οποία, συμπεριλαμβανομένων των δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται σε € 10.395 χιλ. στις 31.12.2025 (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας). Στα πλαίσια του εν λόγω κοινού ομολογιακού δανείου, συνολικού ποσού έως € 20,5 εκατ. οι μέτοχοι της THE GRID εισέφεραν στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής ποσό € 17.550 χιλ. (βλ. σχετικές σημειώσεις στη συνέχεια της παρούσας).

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2025 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την κρίσιμη ημερομηνία και με βάση τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τα Επαγγελματικά Πρότυπα Αποτίμησης RICS σύμφωνα με τον αρ. 54 του Ν. 5193/2025. Κατά το 2025, η αγορά ακινήτων συνέχισε την ανοδική της πορεία, ενώ παράλληλα χαρακτηρίστηκε από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ευρώπη και τον υπόλοιπο κόσμο, την μεταβλητότητα των πληθωριστικών τάσεων και ενεργειακών κόστων, την αύξηση ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών και την ενισχυμένη εστίαση σε ακίνητα με αειφόρα χαρακτηριστικά. Η Εταιρεία βάση και των προαναφερθέντων εξελίξεων παρακολουθεί τις αξίες των ακινήτων με υψηλό βαθμό προσοχής.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τα σημαίνοντα γεγονότα και μαζί τις νέες μακροοικονομικές και χρηματοοικονομικές συνθήκες προσαρμόζει ανάλογα την επενδυτική στρατηγική της, αλλά και την καθημερινή διαχείριση των ακινήτων της. Λόγω της σημαντικής διαφοροποίησης του χαρτοφυλακίου της, η οποία αντικατοπτρίζεται σε ποικίλα χαρακτηριστικά, όπως το είδος, το μέγεθος, η κατάσταση και η τοποθεσία των ακινήτων, καθώς και η ύπαρξη αξιόπιστων μισθωτών, η Εταιρεία αποκτά μεγαλύτερη ανθεκτικότητα έναντι πιθανών μελλοντικών προκλήσεων.

Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία κατείχε ένα (1) ακίνητο μέσω της συμμετοχής της κατά 50% (με κοινή συμμετοχή με έτερη εταιρεία ακίνητης περιουσίας, ήτοι την MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της BROOK LANE CAPITAL)) στο μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID και με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου. Η εν λόγω εταιρεία απέκτησε τον Δεκέμβριο του 2021 οικόπεδο, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Χειμάρρας και Αμαρουσίου – Χαλανδρίου στο Μαρούσι, συνολικής έκτασης 16.119,28 τ.μ. και επί του οποίου προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος κτηρίων γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 62.000 τ.μ., το οποίο θα υιοθετεί τις αρχές βιωσιμότητας και βιοκλιματικού σχεδιασμού και θα φέρει πιστοποίηση σύμφωνα με διεθνές πρότυπο περιβαλλοντικής βαθμονόμησης. 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 31.12.2025 ανήλθαν σε € 47.648 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 31.12.2025 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 € 201.866 χιλ.. Αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις αυτής συνολικού ποσού € 187.634 χιλ., ποσό € 68.894 χιλ. αφορά τραπεζικό δανεισμό και ποσό € 118.739 χιλ. αφορά το λογιστικό υπόλοιπο του ανωτέρω αναφερόμενου Πράσινου Ομολόγου της Εταιρείας. Οι λοιπές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 14.232 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 01.01.2025 έως 31.12.2025 ανήλθαν σε € 37.788 χιλ. έναντι € 33.417 χιλ. ευρώ κατά την περίοδο που έληξε την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 4.371 χιλ. ευρώ (αύξηση 13%). Η εν λόγω αύξηση είναι απόρροια της ενεργητικής διαχείρισης των ακινήτων της Εταιρείας, η οποία, σε συνδυασμό με την υψηλή ποιότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου, οδήγησε στη σύναψη νέων μισθωτικών συμβάσεων και στην αντικατάσταση υφιστάμενων συμβάσεων μίσθωσης με νέες συμβάσεις με πιο ευνοϊκούς όρους. Επίσης, στην εν λόγω αύξηση συνέβαλε η ενισχυμένη απόδοση των δραστηριοτήτων των μισθωτών των εμπορικών ακινήτων, μέρος της οποίας καταβάλλεται στην Εταιρεία ως μίσθωμα επί του κύκλου εργασιών των εν λόγω μισθωτών. Τέλος σημαντική συμβολή στα έσοδα της Εταιρείας είχαν οι μισθώσεις των νέων κτηρίων που παραδόθηκαν στους μισθωτές την εν λόγω περίοδο.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρείας την 31.12.2025 ανήλθε σε κέρδη € 45.811 χιλ. (2024: € 44.686 χιλ.) και περιλαμβάνει σημαντικό κέρδος από αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών

ακινήτων ποσού € 20.188 χιλ. (2024: € 24.497 χιλ.). Τα κέρδη προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και αναπροσαρμογής εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων (a-EBITDA) για τη χρήση του 2025 ανήλθαν σε € 26.177 χιλ. ευρώ, έναντι € 20.582 χιλ. ευρώ κατά τη χρήση του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 5.594 χιλ. ευρώ (αύξηση 27%) και αναδεικνύοντας τη σημαντική βελτίωση της συνολικής αποδοτικότητας της Εταιρείας.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της Εταιρείας, την 31.12.2025, ανήλθαν σε € 3.008 χιλ. (2024: € 5.906 χιλ.) και αφορούν κυρίως πιστωτικούς τόκους € 810 χιλ., τόκους προθεσμιακών καταθέσεων € 1.052 χιλ. καθώς και κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων € 1.146 χιλ.. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας, την 31.12.2025, ανήλθαν σε € 6.659 χιλ. (2024: € 8.315 χιλ.). Το κονδύλι περιλαμβάνει τόκους, αμοιβές και έξοδα τραπεζικών χρηματοδοτήσεων, καθώς και έξοδα τόκων της χρηματοδοτικής και των μακροχρόνιων μισθώσεων. Πιο συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τόκοι, οι οποίοι αποτέλεσαν το μεγαλύτερο συντελεστή των χρηματοοικονομικών εξόδων ανήλθαν κατά τη χρήση του 2025 σε € 5.048 χιλ. (2024: € 6.707 χιλ.).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων για την Εταιρεία, την 31.12.2025, ανήλθε σε € 2.501 χιλ. (2024: € 3.573 χιλ.).

Κέρδη Χρήσεως

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρείας μετά από φόρους, για την χρήση από 01.01.2025 έως 31.12.2025, ανήλθαν σε € 40.993 χιλ. (31.12.2024: € 47.264 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 € 21.523 χιλ. (31.12.2024: € 33.057 χιλ.).

Βασικοί Δείκτες

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

	31/12/2025	31/12/2024
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (i) / (ii)	**3,52x**	**3,08x**
Κυκλοφορούν ενεργητικό (i)	54.497.368	80.176.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (ii)	15.489.847	26.005.032
Δείκτης Μόχλευσης (i) / (ii)	**26,3%**	**28,2%**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	201.866.110	210.230.147
Σύνολο ενεργητικού (ii)	767.340.827	746.230.395
Δείκτης LTV (i) / (ii)	**27,8%**	**31,0%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	192.794.453	200.649.578
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	693.597.663	648.297.792

Net LTV (i) / (ii)	**20,7%**	**19,5%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	192.794.453	200.649.578
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-47.648.353	-72.788.823
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	-1.707.678	-1.716.978
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (i)	**143.438.422**	**126.143.777**
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	693.597.663	648.297.792
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) (i) / (ii)	**4,39**	**4,11**
Ίδια κεφάλαια (i)	554.898.867	519.098.806
Σύνολο μετοχών (ii)	126.431.958	126.431.958

***** *Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:*

	31/12/2025	31/12/2024
Εύλογη αξία ακινήτων	650.804.710	607.649.312
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	32.397.662	31.062.973
Δάνειο προς κοινοπραξία (συμπ. δεδουλευμένων τόκων)	10.395.291	9.585.507
Σύνολο	**679.021.922**	**648.297.792**

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)	**31/12/2025**	31/12/2024
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	40.993	47.264
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	430	389
Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(1.335)	(8.561)
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(20.188)	(24.497)
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(0)	(6)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά (Κέρδη) / ζημιές από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(710)	(2.727)
Μείον: Κεφαλαιοποίηση τόκων	(877)	(947)
Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	300	221
Πλέον / (Μείον): Μη ταμειακά και μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(275)	(253)
Αποτέλεσμα μετά από φόρους χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας, το αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, αποσβέσεις, επισφάλειες και χρηματοοικονομικά έσοδα (σε € χιλ.)	**18.338**	**10.884**

Προσαρμοσμένο EBITDA	**31/12/2025**	31/12/2024
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	43.494	50.837
Πλέον / (Μείον): (Κέρδη) / ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(20.188)	(24.497)
Πλέον: Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	430	389
Μείον: Χρηματοοικονομικά έσοδα	(3.008)	(5.906)
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.659	8.315
Πλέον / (Μείον): Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	(1.335)	(8.561)
Πλέον / (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(176)	(217)

Πλέον / (Μείον): Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	300	221
EBITDA χωρίς την επίδραση της αναπροσαρμογής εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων και χωρίς τις προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων (σε € χιλ.)	**26.177**	**20.582**

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

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

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

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

Τα εν λόγω ακίνητα είναι όμορα σε υφιστάμενη ιδιοκτησία, στην οποία η Noval Property κατασκευάζει ήδη νέο, σύγχρονο κτήριο γραφείων, το οποίο θα ενσωματώνει τις αρχές του βιοκλιματικού και έξυπνου σχεδιασμού, και έχει πιστοποιηθεί κατά LEED στο επίπεδο Gold τον Δεκέμβριο του 2025.

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

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

- ακίνητο επί της Χειμάρρας 16 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στον Δήμο Αμαρουσίου: ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη (κατ' επέκταση υφιστάμενου κτηρίου) σύγχρονου βιοκλιματικού κτηρίου γραφείων με τέσσερα υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 21.000 τ.μ. με πιστοποίηση LEED Gold.
- ακίνητο, επί της Αρδηττού 40-42, στο Μετς: ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη πενταώροφου ακινήτου με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 4.000 τ.μ., με χρήση γραφείων και κατοικιών, και πιστοποίηση LEED Gold.
- 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: κατά την κλειόμενη χρήση ήταν σε εξέλιξη οι εργασίες στο πλαίσιο της Β΄ Φάσης ανακατασκευής του υφιστάμενου πενταώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold, Net Zero Carbon και Fitwel. Το έργο ολοκληρώθηκε στο πρώτο τρίμηνο του 2026, ενώ η Εταιρεία είχε εξασφαλίσει συμφωνία

εκμίσθωσης για το 34% της εκμίσθωσης επιφάνειας του κτηρίου από τα μέσα του 2025.

Την 01.07.2025, τα γραφεία της Εταιρείας μεταφέρθηκαν από την Τσικλητήρα 41, στο νέο κτήριο επί της Χειμάρρας 16Β στο Μαρούσι.

Παράλληλα, κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της προγράμματος 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 χρήσης 2024

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

Έναρξη Προγράμματος επαναγοράς Ιδίων μετοχών

Στις 18 Σεπτεμβρίου 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 31η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία είχε αποκτήσει 246.761[1] ίδιες μετοχές με συνολικό κόστος € 671 χιλ.. Η ολοκλήρωση του Προγράμματος πραγματοποιήθηκε στις 25 Φεβρουαρίου 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 31.12.2025 είναι € 20,79 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 συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και την 31.12.2025 ανέρχεται στα € 91,4 εκατ..

Δανειακές υποχρεώσεις συμμόρφωσης

Κατά την περίοδο 01.01.2025 – 31.12.2025, η Εταιρεία δεν αθέτησε οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της, που απορρέουν από την χρηματοδότηση/δεσμεύσεις της.

[1] Αριθμός Ιδίων Μετοχών που έχουν εκκαθαριστεί

Ρευστότητα

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

Συγκεκριμένα, η NOVAL PROPERTY προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα.

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Πράσινο Ομόλογο και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς), υπό το πρίσμα των ιδιαίτερων συνθηκών, κυρίως λόγω 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 NOVAL PROPERTY, η ποιότητα και ο αριθμός των μισθωτών της Εταιρείας, καθώς και η ενεργητική διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων αυτής.

Έκδοση του τρίτου Sustainability Report της Εταιρείας

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

Ο Απολογισμός παρουσιάζει τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs) και βασίστηκε στα πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI Standards 2021), στις συστάσεις της European Public Real Estate Association (EPRA) ως τις Βέλτιστες Πρακτικές Βιωσιμότητας (sBPR), και στο Athens Stock Exchange - ESG Reporting Guide (2024).

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, συγκρινόμενη με τις αντίστοιχες επιδόσεις της τα έτη 2023 και 2022.

Παράλληλα παρουσιάζονται οι μελλοντικοί στόχοι και δεσμεύσεις της Εταιρείας και προβάλλεται η αφοσίωση της Εταιρείας στις στοχευμένες επενδύσεις και την ενσωμάτωση της έννοιας της βιώσιμης ανάπτυξης, ως βασικού πυλώνα της στρατηγικής, της λήψης αποφάσεων και των λειτουργιών της.

Ο Απολογισμός είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: https://noval-property.com/wp-content/uploads/2025/10/Noval_SR_REPORT_GR_2024_interactive.pdf.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία χρησιμοποίησε ποσό € 22 εκατ. των αντληθέντων κεφαλαίων από το πρώτο πράσινο ομόλογό της για τη χρηματοδότηση επενδύσεων σε περιβαλλοντικά βιώσιμα πιστοποιημένα και έξυπνα κτήρια, του αναπτυξιακού της προγράμματος. Με τη δαπάνη αυτή, το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων έχει πλέον πλήρως διατεθεί κατά τα προβλεπόμενα στο Παράρτημα υπ' αριθμ. 5 στο άρθρο 2.1 (iii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025», η οποία συμπεριλαμβάνεται στην παρούσα Ετήσια

Χρηματοοικονομική Έκθεση).

Μακροοικονομικές Εξελίξεις

Τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η ελληνική οικονομία επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, παρά το ασταθές και αβέβαιο διεθνές περιβάλλον, το οποίο χαρακτηρίζεται από αναδιάταξη εμπορικών συσχετισμών, αυξημένο προστατευτισμό και πιέσεις για δημοσιονομική προσαρμογή σε μεγάλες οικονομίες.

Το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,0%[2] το τρίτο τρίμηνο του 2025 σε ετήσια βάση, υπεραποδίδοντας έναντι της Ευρωζώνης (1,4%), με ισχυρή συμβολή της ιδιωτικής κατανάλωσης, των εξαγωγών και της δημόσιας κατανάλωσης. Οι επενδύσεις παγίου κεφαλαίου ενισχύθηκαν σημαντικά (+12,8%), ενώ η μείωση των εισαγωγών συνέβαλε θετικά στην ανάπτυξη. Η βασική εκτίμηση για τον ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ για το 2025 παραμένει στο 2,2%, ενώ για το 2026 αναμένεται 1,9%.

Η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας παρέμεινε σταθερή στη διάρκεια του 2025, καθώς οι μεγάλες διεθνείς οίκοι αξιολόγησης διατήρησαν την αξιολόγηση της χώρας σε επενδυτική βαθμίδα (investment grade), αντανακλώντας τη συνεχιζόμενη δημοσιονομική σταθεροποίηση, την ανθεκτικότητα της οικονομικής δραστηριότητας και τη βελτίωση των μεσοπρόθεσμων προοπτικών. Παράλληλα, η Ελλάδα θεωρείται πλέον ανεπτυγμένη οικονομία από τους βασικούς διεθνείς οργανισμούς και δείκτες αγοράς (όπως ο ορισμός του MSCI και του FTSE Russell), ενισχύοντας την ελκυστικότητά της για θεσμικούς επενδυτές και υποστηρίζοντας την πρόσβαση της χώρας σε ευνοϊκότερες συνθήκες χρηματοδότησης.

Οι κύριοι μακροοικονομικοί κίνδυνοι για την Ελλάδα περιλαμβάνουν την αυξημένη γεωοικονομική αβεβαιότητα, τον έντονο διεθνή προστατευτισμό, την πιο αργή του αναμενόμενου αποκλιμάκωση του πληθωρισμού, καθώς και τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής στη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη.

Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και λαμβάνει, στο μέτρο του δυνατού, όλα τα απαραίτητα μέτρα για τη μείωση των πιθανών επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας..

Μεταγενέστερα γεγονότα

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: ολοκληρώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη πενταώροφου κτηρίου γραφείων με δύο υπόγεια, συνολικής δόμησης περίπου 7.000 τ.μ., και προσδοκώμενη πιστοποίηση LEED Gold, Net Zero Carbon και Fitwel.

- 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.

Πωλήσεις ακινήτων

Στις 18.02.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής

[2] Γραφείο Προϋπολογισμού του Κράτους στη Βουλή

επιφάνειας 171,32 τ.μ. επί της οδού Μιχαλακοπούλου αρ, 177 στην Αθήνα. Η εν λόγω πώληση αποτελεί μέρος της στρατηγικής από-επένδυσης της Εταιρείας 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 € 111 χιλ.

Πρόγραμμα επαναγοράς Ιδίων μετοχών

Από την 01.01.2026 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει αποκτήσει επιπλέον 153.239 ίδιες μετοχές ολοκληρώνοντας το Πρόγραμμα Επαναγοράς Ιδίων μετοχών και πλέον κατέχει 400.000 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,32%, του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας με μέση τιμή κτήσης € 2,7573 / μετοχή.

Σημαντικές μεταβολές στο Μετοχικό Κεφάλαιο

Μετά τον θάνατο του Νικολάου Στασινόπουλου στις 17.1.2026 και την αυτοδίκαιη απόσβεση της ισόβιας επικαρπίας:

Α) ο κ. Ιπποκράτης Ιωάννης Στασινόπουλος απέκτησε την πλήρη κυριότητα 4.530.428 μετοχών με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 3,583293% επί του συνόλου. Σε συνδυασμό με τις 2.037.030 μετοχές που ήδη κατείχε (1,611167%), κατέχει πλέον συνολικά 6.567.458 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,194460% επί των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Β) ο κ. Μιχαήλ Στασινόπουλος απέκτησε την πλήρη κυριότητα 4.530.428 μετοχών με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 3,583293% επί του συνόλου. Σε συνδυασμό με τις 2.013.722 μετοχές που ήδη κατείχε (1,592732%), κατέχει πλέον συνολικά 6.544.150 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,176025% επί των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων από το Πράσινο Ομόλογο

Σε συνέχεια της πλήρης διάθεσης των κεφαλαίων του Πράσινου Ομολόγου την 31.12.2025 η Εταιρεία προέβη εντός του 2026 στον σχετικό έλεγχο της χρήσης των κεφαλαίων, προκειμένου να επιβεβαιωθεί η ορθή και σύμφωνη με το Πρόγραμμα αξιοποίησή τους. .

Έγκριση καταβολής μερίσματος χρήσης 2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Noval Property, κατά την συνεδρίασή του στις 2 Μαρτίου 2026, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025 ποσού € 0,07 ανά μετοχή, το οποίο θα καταβληθεί τον Ιούνιο του 2026.

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.

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

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία έχει κατά την 31.12.2025 τα ακόλουθα υποκαταστήματα:

1) Οδός Ολυμπιονίκη Τσικλητήρα 41 & Κων/νου Καραμανλή 67, Μαρούσι (Γραφεία Διοίκησης από 01.01.2025 έως 01.09.2025)
2) Λ. Κηφισού 96-98-100, Αιγάλεω (Γραφεία Ιδιοκτησίας στο Εμπορικό Κέντρο RIVER WEST)

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

3) Κτήριο γραφείων επί της Χειμάρρας 16 Β & Αμαρουσίου Χαλανδρίου (Γραφεία Διοίκησης από 20.06.2025 έως 31.12.2025)

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 το 2025 διατήρησε το επενδυτικό της ενδιαφέρον, τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές, με έμφαση στην κατοικία, τη φιλοξενία και τα σύγχρονα γραφεία υψηλών προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά. Παρά τη θετική δυναμική, η αβεβαιότητα στο διεθνές πολιτικό και οικονομικό περιβάλλον, καθώς και οι αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας για τα κίνητρα του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, επηρεάζουν την οικοδομική δραστηριότητα.

Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών συνέχισαν να αυξάνονται, ενώ η

προσφορά νέων ακινήτων παρέμεινε περιορισμένη. Η έναρξη νέων έργων επιβραδύνθηκε λόγω ρυθμιστικών εκκρεμοτήτων και αυξημένου κόστους κατασκευής. Το ζήτημα της προσιτής στέγασης αποκτά ιδιαίτερη σημασία, καθώς αυξάνονται τόσο οι τιμές πώλησης όσο και τα μισθώματα, κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα. Η πολιτεία έχει προωθήσει παρεμβάσεις όπως τα προγράμματα «Σπίτι μου Ι» και «Σπίτι μου ΙΙ», επιδοτήσεις ενοικίου, φορολογικά κίνητρα και αξιοποίηση δημόσιων ακινήτων για κοινωνική κατοικία. Το νέο πακέτο μέτρων που θα εξειδικευθεί το 2026 στοχεύει στην ενίσχυση της προσφοράς μέσω μετατροπής ανενεργών επαγγελματικών χώρων και ανακαινίσεων, ωστόσο η άμεση επίδραση εκτιμάται περιορισμένη.

Το εννεάμηνο του 2025 οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 7,5% σε ονομαστικούς όρους, έναντι 9,7% το 2024. Οι αυξήσεις ήταν ελαφρώς υψηλότερες στα παλαιότερα διαμερίσματα (7,7%) έναντι των νεόδμητων (7,3%), με ισχυρότερη άνοδο στη Θεσσαλονίκη και στις λοιπές περιοχές, ενώ στην Αθήνα ήταν ηπιότερη.

Οι καθαρές εισροές ξένων άμεσων επενδύσεων για αγορές ακινήτων ανήλθαν σε €1.465,7 εκατ., μειωμένες κατά 23,9% σε σχέση με το 2024[1]. Η οικοδομική δραστηριότητα υποχώρησε, με μείωση αδειών και όγκου (-24,5% και -25,6%), ενώ το κόστος κατασκευής αυξήθηκε κατά 2,9%. Τα νέα στεγαστικά δάνεια αυξήθηκαν κατά 45,8%, αλλά η συνολική χρηματοδότηση παραμένει περιορισμένη. Αντίθετα, οι επενδύσεις σε κατοικίες αυξήθηκαν κατά 14,5%.

Στα επαγγελματικά ακίνητα, το πρώτο εξάμηνο του 2025 οι τιμές γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών αυξήθηκαν κατά 0,5% και 1,1% αντίστοιχα σε εθνικό επίπεδο[2], με ελαφρώς υψηλότερους ρυθμούς στην Αθήνα. Τα μισθώματα κινήθηκαν ήπια ανοδικά, ενώ η οικοδομική δραστηριότητα παρουσίασε διαφοροποιήσεις ανά χρήση.

Τα επενδυτικά κεφάλαια κατευθύνονται κυρίως σε σύγχρονα γραφεία υψηλών προδιαγραφών. Οι αποδόσεις στο επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας διαμορφώνονται μεταξύ 5,4%–6,6%[3], με μισθώματα περίπου €30/τ.μ.[4].

Στα καταστήματα υψηλής προβολής στο κέντρο της πρωτεύουσας οι αποδόσεις κυμαίνονται μεταξύ 5,0%–6,0%3, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις τα μισθώματα υπερβαίνουν τα €300/τ.μ. Τα εμπορικά κέντρα εμφανίζουν αποδόσεις 6,75%–7,75% και μέσες μισθωτικές αξίες κοντά στα €40/τ.μ.[5].

Ο τομέας των logistics ενισχύεται από το ηλεκτρονικό εμπόριο. Το γ΄ τρίμηνο του 2025 η απορρόφηση ανήλθε περίπου στα 102.000 τ.μ., με αποδόσεις γύρω στο 6,80% και μισθώματα περί τα €5,75/τ.μ.[6].

Στον τουρισμό, μεταξύ 2023 και 2024 τα δωμάτια αυξήθηκαν κατά 3% στην Αττική και 4% στο κέντρο της Αθήνας, ενώ η βραχυχρόνια μίσθωση ενισχύθηκε κατά 16%, φθάνοντας τα 30.000 καταλύματα. Οι τιμές δωματίων αυξήθηκαν κατά 10% έναντι του 2023 και 42% έναντι του 2019[7].

[1] Τράπεζα της Ελλάδος – στοιχεία για ΞΑΕ, οικοδομική δραστηριότητα, κόστος κατασκευής, δάνεια, επενδύσεις κατοικιών
[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 γ΄ τριμήνου 2025
[5] Έρευνα Αγοράς – καταστήματα υψηλών προδιαγραφών & εμπορικά κέντρα
[6] Στοιχεία αγοράς logistics γ΄ τριμήνου 2025
[7] Στοιχεία τουριστικής αγοράς & ADR

Για το επόμενο διάστημα αναμένεται συνέχιση της ανόδου με ηπιότερους ρυθμούς. Τα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών εκτιμάται ότι θα διατηρήσουν τη δυναμική τους, αν και παραμένουν προκλήσεις όπως η γραφειοκρατία και οι διοικητικές καθυστερήσεις, ιδίως στην Αττική.

Η Εταιρεία συνεχίζει να αξιοποιεί επιλεκτικά τις ευκαιρίες της αγοράς, με διαφοροποίηση ως προς τύπο, θέση και χρήση ακινήτων, επιλέγοντας αξιόπιστους μισθωτές και θέτοντας τις βάσεις για βιώσιμη ανάπτυξη.

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

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Η Εταιρεία είναι υπεύθυνη για την αναγνώριση, τη μέτρηση, την ανάλυση, την άμβλυνση, τον έλεγχο και την παρακολούθηση των κινδύνων που την αφορούν. Λειτουργεί εντός ενός πλαισίου διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων (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 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

[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.).

σταθερού επιτοκίου, ώστε να σταθεροποιεί τις ταμειακές της ροές και να διευκολύνει την εκτέλεση του προϋπολογισμού κεφαλαιακών αναγκών της. Σε αυτό το πλαίσιο, στις 31.12.2025, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 71% 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 31.12.2025, εκτιμάται περίπου στο 96,5% 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 3% 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 14% 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. Κατά την 31.12.2025, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 12 εκατ., από ελληνική συστημική τράπεζα, η οποία δίνει τη δυνατότητα χρησιμοποίησης διαθέσιμων κεφαλαίων έως € 12 με λήξη 31/10/2026.

Στον πίνακα κατωτέρω παρουσιάζονται οι πληρωτέες από την Εταιρεία ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ταξινομημένες με βάση τις εναπομένουσες συμβατικές ημερομηνίες λήξης, κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

31/12/2025

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	482.563	13.287.370	2.720.472	**16.490.404**
Από 1 έως 2 έτη	496.021	10.357.863	561.648	**11.415.532**
Από 2 έως 5 έτη	1.329.071	148.019.034	1.293.857	**150.641.962**
Πάνω από 5 έτη	11.924.590	46.746.728	1.039.676	**59.710.994**
Σύνολο	**14.232.244**	**218.410.995**	**5.615.653**	**238.258.892**

31/12/2024

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	433.602	17.710.333	8.662.686	**26.806.621**
Από 1 έως 2 έτη	450.890	10.032.067	464.000	**10.946.957**
Από 2 έως 5 έτη	1.318.423	149.035.207	1.050.442	**151.404.072**
Πάνω από 5 έτη	12.101.672	54.769.981	1.343.174	**68.214.827**
Σύνολο	**14.304.587**	**231.547.588**	**11.520.302**	**257.372.477**

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

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

Ενδεικτικές Συναλλαγές

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

(i) Αγοραπωλησίες ακινήτων ή αγαθών

(ii) Παροχή ή λήψη υπηρεσιών

(iii) Μεταβίβαση κινητών, ακινήτων ή άυλων περιουσιακών στοιχείων

(iv) Μισθώσεις

(v) Συμφωνίες παραχώρησης δικαιωμάτων

(vi) Συμφωνίες χρηματοδότησης (περιλαμβανομένων δανείων και εισφορών κεφαλαίου σε είδος ή χρήμα)

(vii) Παροχή εγγυήσεων ή εξασφαλίσεων

(viii) Διακανονισμός υποχρεώσεων μεταξύ συνδεδεμένων μερών ή για λογαριασμό συνδεδεμένων μερών

Κανόνες Συναλλαγών

Με σκοπό την προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας και των Μετόχων της, για τις συναλλαγές

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

Παρακολούθηση

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

(i) Οι σχετικές συναλλαγές σημαίνονται στο πληροφοριακό σύστημα της Εταιρείας.

(ii) Τα στοιχεία των συναλλαγών ομαδοποιούνται ανά:

(α) Συνδεδεμένο Πρόσωπο,

(β) Κατηγορία Συναλλαγής.

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

Κατωτέρω παρατίθενται συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη στις 31.12.2024 (ποσά σε €):

(i) Συναλλαγές και υπόλοιπα με λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα από μισθώματα	6.050.263	4.275.953
Πωλήσεις υπηρεσιών	1.486.992	1.927.461
Πωλήσεις παγίων	1.696.542	1.783.369
Αγορές υπηρεσιών	4.309.465	-
Αγορές παγίων	513.898	-

	31/12/2025	31/12/2024
Απαιτήσεις	3.359.750	166.737
Απαιτήσεις από εγγυήσεις	112.178	-
Υποχρεώσεις	886.150	762.844
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	710.961	900.866

(ii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2025	31/12/2024
Νέα δάνεια	10.395.291	9.585.507
Χρηματοοικονομικά έσοδα	809.784	810.507

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

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

(iii) Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών

	31/12/2025	31/12/2024
Αμοιβές και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	2.439.144	3.051.222
Σύνολο	**2.439.144**	3.051.222

Υποχρέωση κατάρτισης Έκθεσης Βιωσιμότητας

Σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018 και το Ν. 5164/2024 αναφορικά με την υποχρέωση κατάρτισης και δημοσιοποίησης Έκθεσης Βιωσιμότητας, η Εταιρεία δεν εμπίπτει στα υπόχρεα πρόσωπα. Οι επιδόσεις της Εταιρείας σε θέματα βιωσιμότητας, ενσωματώνονται στην Έκθεση Βιωσιμότητας (κατά CSRD και του Ν. 5164/2024) της μητρικής Εταιρείας Viohalco S.A., η οποία θα δημοσιευθεί εντός της προθεσμίας που ορίζει ο νόμος (https://www.viohalco.com/).

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις, η Εταιρεία υποχρεούται (άρθρο 55 του Ν. 5193/2025) να διανέμει ετησίως στους Μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018 ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης, εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα, εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Noval Property, κατά την συνεδρίασή του στις 2 Μαρτίου 2026, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025 ποσού € 0,07 ανά μετοχή, αυξημένο κατά 63% σε σχέση με το μέρισμα που δόθηκε για τη χρήση του 2024.

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007

- Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 316.079.895, διαιρούμενο σε 126.431.958 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας € 2,50 εκάστη. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

- Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, όπως προκύπτει από το καταστατικό της Εταιρείας.

- Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Οι σημαντικές (άνω του 5%) συμμετοχές την 31 Δεκεμβρίου 2025 διαμορφώνονται ως εξής::

- Viohalco S.A., Άμεση συμμετοχή 61,83% / Έμμεση συμμετοχή 7,45% (ήτοι, συνολικά 69,28%)

  Η Viohalco S.A («Viohalco»), με έδρα στο Βέλγιο, είναι εταιρεία συμμετοχών (Holding) και είναι εισηγμένη πρωτογενώς στο Χρηματιστήριο Euronext Βρυξελλών (σύμβολο VIO) και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών (σύμβολο BIO).

  Η ιστοσελίδα της Viohalco είναι η ακόλουθη: www.viohalco.com

- κος Νικόλαος του Μιχαήλ Στασινόπουλος, Άμεση συμμετοχή 7,36% (πλήρης κυριότητα και δικαιώματα επικαρπίας)

- Σημειώνεται ότι κατόπιν του θανάτου του Νικολάου Στασινόπουλου, στις 17.01.2026, οι κ.κ. Ιπποκράτης -Ιωάννης Στασινόπουλος και Μιχαήλ Στασινόπουλος κατέστησαν βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας με τα ακόλουθα ποσοστά:

- - Ιπποκράτης Ιωάννης Στασινόπουλος: 5,19%

- - Μιχαήλ Στασινόπουλος: 5,18%

- Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

- Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

- Συμφωνίες μεταξύ Μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και *συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου*

Εξ όσων είναι σε θέση να γνωρίζει η Εταιρεία δεν υφίστανται συμφωνίες μετόχων οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση δικαιωμάτων

ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

- Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του ΔΣ και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, σημειώνοντας ότι η διαδικασία για την τροποποίηση του καταστατικού μίας ΑΕΕΑΠ διέπεται συμπληρωματικά και από τις διατάξεις του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει.

- Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ίδιων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να προβαίνει στην αγορά ιδίων μετοχών ύστερα από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει

- Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Σε τραπεζικά δάνεια της Εταιρείας, τα οποία αναλήφθηκαν εξ ολοκλήρου από Τράπεζες και αναφέρονται στη Σημείωση 18 των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιλαμβάνονται ρήτρες αλλαγής ελέγχου που παρέχουν στους δανειστές το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας τους.

Επίσης, η Εταιρεία (δυνάμει της από 17.11.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της) εξέδωσε κοινό ομολογιακό δάνειο, συνολικού, κατά κεφάλαιο, ποσού €120.000.000, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, ανώνυμες, κοινές ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης €1.000, οι οποίες είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών, διατέθηκαν με δημόσια προσφορά και η διαπραγμάτευσή τους άρχισε στις 06.12.2021 («Ομολογιακό Δάνειο»). Σύμφωνα με το Πρόγραμμα (όρος 15.6) του Ομολογιακού Δανείου, σε περίπτωση, μεταξύ άλλων, επέλευσης Γνωστοποίησης Μεταβολής Ελέγχου (όπως ορίζεται στο εν λόγω Πρόγραμμα, ήτοι την απώλεια από τη Viohalco του ελέγχου επί της Εταιρείας ή/και της Εταιρείας επί των Σημαντικών Θυγατρικών της), αυτό συνιστά γεγονός καταγγελίας με τις συνέπειες που προβλέπονται στο Πρόγραμμα.

Δεν υφίστανται άλλες σημαντικές συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας.

- Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους, εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης 2025

1. Κανονισμός Λειτουργίας & Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν.4706/2020, όπως ισχύει. Στον εν λόγω Κανονισμό Λειτουργίας περιλαμβάνονται, ιδίως, η οργανωτική διάρθρωση της Εταιρείας, οι Μονάδες και οι Επιτροπές της, το αντικείμενό τους, οι πολιτικές και διαδικασίες που εφαρμόζει η Εταιρεία, τα χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας κ.λπ.. Περίληψη του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας έχει δημοσιοποιηθεί στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (https://noval-property.com/kanonismos-litourgias/), σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 14 παρ. 2 εδ. β' του Ν.4706/2020.

Επίσης, η Εταιρεία, δυνάμει της από 12.07.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εκδόθηκε τον Ιούνιο του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), ως αναγνωρισμένο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 916η/7.6.2021 συνεδρίασή του (βλ. από 07.06.2021 δελτίο τύπου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς) Εθνικό Φορέα Εγνωσμένου Κύρους για την έκδοση Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4706/2020 και την υπ' αρ. 2/905/3.3.2021 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής «Κώδικας»), ο οποίος είναι διαθέσιμος στο διαδίκτυο στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://noval-property.com/kodikas-eterikis-diakyvernisis/ και ΚΩΔΙΚΑΣ Ε.Δ. - HCGC.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον Κώδικα με αποκλίσεις (σύμφωνα με τις από 12.07.2021, 08.04.2022, 30.03.2023, 04.03.2024, 27.02.2025 σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας) ως προς ορισμένες παραγράφους αυτού, οι οποίες, κατά τον Κώδικα, αφορούν σε «Ειδικές Πρακτικές» που διέπονται από την αρχή «συμμόρφωση ή εξήγηση» ("comply or explain"). Σύμφωνα με την από 02.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου οι εν λόγω αποκλίσεις έχουν, αιτιολογούνται (άρθρο 152 παρ. 1 περ. β) Ν.4548/2018 και Μέρος Ε' του Κώδικα) και εξηγούνται ως ακολούθως:

- Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.12 (χρήση εξωτερικού συμβούλου για θέματα αποδοχών): Όταν έχει προσληφθεί κάποιος εξωτερικός σύμβουλος για θέματα αποδοχών αναφέρεται στην Επιτροπή αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η οποία έχει και την ευθύνη καθοδήγησης και παρακολούθησης. Ο εξωτερικός σύμβουλος αναφέρεται στην ετήσια έκθεση της εταιρείας μαζί με μία δήλωση για οποιαδήποτε πιθανή σχέση μεταξύ αυτού και της εταιρείας ή με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, η Εταιρεία κατά κανόνα διαχειρίζεται εσωτερικά τα εν λόγω θέματα. Εφόσον προσληφθεί εξωτερικός σύμβουλος επί θεμάτων αποδοχών, αναφέρεται στην Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, κατά τα ανωτέρω.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 2.4.13 (ωρίμανση δικαιωμάτων προαίρεσης εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου): Η ωρίμανση των δικαιωμάτων προαίρεσης ορίζεται σε διάστημα όχι μικρότερο των τριών (3) ετών από την ημερομηνία χορήγησής τους στα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, μολονότι περιλαμβάνεται σχετική πρόβλεψη στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, συγκεκριμένα στην Πολιτική Αποδοχών, το παρόν δεν ετύγχανε εφαρμογής έως την εισαγωγή της Εταιρείας σε οργανωμένη αγορά (ΧΑ). Μέχρι και σήμερα, δεν έχουν παρασχεθεί δικαιώματα προαίρεσης, οπότε και δεν υφίσταται σχετική απόκλιση.

- Ειδικές Πρακτικές των παρ. 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5 και 3.3.8 (αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου): σημειώνεται ότι η προβλεπόμενη αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε ετήσια βάση αφορά κυρίως σε Διοικητικά Συμβούλια με θητεία διάρκειας μεγαλύτερης του έτους. Στην περίπτωση της Εταιρείας, η σχετική απόκλιση δεν υφίσταται επί της αρχής, αλλά δύναται ενδεχομένως να εκδηλωθεί, για πρακτικούς λόγους, λόγω του ότι η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 7 παρ. 1 του καταστατικού της, είναι ετήσια (παρατεινόμενη αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης). Επομένως, με την παρέλευση έτους από την εκλογή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, οπότε προβλέπεται να λάβει χώρα αξιολόγησή του συμφώνως με την παραπάνω Ειδική Πρακτική, λήγει, κατά κανόνα, η θητεία του, οπωσδήποτε δε εφόσον λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου. Στην περίπτωση αυτή, η εν λόγω αξιολόγηση καθίσταται, κατ' αρχήν, άνευ αντικειμένου. Εκτιμάται ότι στην περίπτωση αυτή δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, καθόσον θα λάβει χώρα εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν τήρησης εξαρχής της διαδικασίας αξιολόγησης των υποψηφίων προς εκλογή μελών του, συμφώνως με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας. Κατά τα λοιπά, εφόσον με οποιονδήποτε τρόπο παραταθεί η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας πέραν του έτους, η Εταιρεία θα μεριμνήσει για την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, συμφώνως με την ως άνω Ειδική Πρακτική. Εν προκειμένω, από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της την 15.10.2025 έως την ημερομηνία της παρούσας, δεν έχει συμπληρωθεί ακόμα ένα έτος. Επομένως, κατά τη συμπλήρωση ενός έτους από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου και ανάλογα με το αν θα λάβει χώρα λήξη της θητείας του ή παράταση αυτής κατά τα προαναφερθέντα, η Εταιρεία θα εξετάσει, κατά πόσο είναι σκόπιμο, να λάβει χώρα τέτοια αξιολόγηση. Εκτιμάται ότι δεν υφίσταται κίνδυνος από την εν λόγω απόκλιση, για όσο χρονικό διάστημα αυτή υφίσταται.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.5 (ρόλος του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου στην αξιολόγηση & αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου): Στη διαδικασία αξιολόγησης προϊσταται ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προϊσταται η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, δεδομένων και των προαναφερθέντων αναφορικά με την ετήσια αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου, η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου διενεργείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η οποία αποτελείται κατά πλειοψηφία από ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Πρόεδρός της ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.12 (αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου): Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης θα πρέπει να επικοινωνούνται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και να λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του. Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, ο Διευθύνων Σύμβουλος, ως μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογείται και για την ιδιότητά του αυτή στα πλαίσια της συνολικής αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

- Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.14 (αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και ρόλος του Προέδρου εκάστης Επιτροπής στην αξιολόγηση): Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους.

Προς εξειδίκευση των ανωτέρω, ο πρόεδρος εκάστης επιτροπής είναι υπεύθυνος για την οργάνωση της ετήσιας αξιολόγησής της. Η αξιολόγηση των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και της Επενδυτικής Επιτροπής πραγματοποιείται από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αξιολογείται από την Επιτροπή Ελέγχου. Η ετήσια αξιολόγηση των Επιτροπών λαμβάνει χώρα πριν τη διενέργεια της ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως. Η διαδικασία αξιολόγησης περιλαμβάνεται στον κανονισμό εκάστης εκ των ανωτέρω επιτροπών, προκειμένου για την ετήσια αξιολόγησή τους.

- Ειδική Πρακτική των παρ. 8.4 και 8.5 (αναφορικά με τη χρήση πλατφόρμας επικοινωνίας για τη διασφάλιση εποικοδομητικού διαλόγου μεταξύ της Εταιρείας και των μετόχων της): Η Εταιρεία, υπό την ευθύνη της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, χρησιμοποιεί κατά βάση την εταιρική ιστοσελίδα για την παροχή στους μετόχους επαρκούς και ισότιμης πρόσβασης στην πληροφόρηση και γενικά για την επικοινωνία μαζί τους σε τακτική βάση. Εκτιμάται ότι η απόκλιση αυτή είναι ήσσονος σημασίας και δεν υφίσταται κίνδυνος από αυτή.

Η Εταιρεία θα επανεξετάζει περιοδικά τις ανωτέρω αποκλίσεις και θα προβαίνει στις κατάλληλες προσαρμογές, με γνώμονα το εταιρικό συμφέρον.

Η Εταιρεία, δηλώνει, συμφώνως με το 4.1.1. περ. 21 του Κανονισμού του Χ.Α. ότι συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης και συμμορφώνεται με τον ως άνω Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, υπό την επιφύλαξη των ως άνω μνημονευόμενων αποκλίσεων.

2. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και χρηματοοικονομικών αναφορών

Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία διατηρεί επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΣΕΕ»), το οποίο συνίσταται στο σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, συμπεριλαμβανομένης της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και του Εσωτερικού Ελέγχου, καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της.

Το ΣΕΕ περιλαμβάνει το σύνολο των πολιτικών, διαδικασιών, καθηκόντων και συμπεριφορών τα οποία ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τίθενται σε εφαρμογή από το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας και έχουν ως στόχο:

(i) τη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική και αποδοτική χρήση των διαθέσιμων πόρων.

(ii) τη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αυτής, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018.

(iii) την αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της οποίας η οργάνωση, η λειτουργία και οι αρμοδιότητες ορίζονται στον νόμο και στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

(iv) την αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων, μέσω αναγνώρισης και διαχείρισης ουσιωδών

κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και τη λειτουργία της Εταιρείας.

(v) τη συμμόρφωση με το κανονιστικό και νομοθετικό πλαίσιο και τους κανονισμούς της Εταιρείας (κανονιστική συμμόρφωση).

Το Διοικητικό Συμβούλιο ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, τους οποίους παρουσιάζει στην Ετήσια Έκθεσή του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι οι λειτουργίες που συγκροτούν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν, και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική λειτουργία τους, σύμφωνα με όσα επιτάσσει ο ρόλος τους. Οι γραμμές αναφοράς και η κατανομή των αρμοδιοτήτων είναι σαφείς, εκτελεστές και δεόντως τεκμηριωμένες.

Η Εταιρεία διαθέτει ανεξάρτητη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθεμία από τις οποίες είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου ανεξαρτήτως του λογιστικού ή μη περιεχομένου τους και αξιολογεί την επιχείρηση μέσω ανασκόπησης των δραστηριοτήτων της, λειτουργώντας σαν μία υπηρεσία προς τη Διοίκηση. Βασική αποστολή της είναι η παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας και η συμβουλευτική υποστήριξη με την υποβολή σχετικών προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αποσκοπεί και στην παροχή εύλογης επιβεβαίωσης στους μετόχους για την επίτευξη των σκοπών και στόχων της Εταιρείας. Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πληροί όλα τα τυπικά και ουσιαστικά κριτήρια επιλογής που προβλέπει η νομοθεσία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, προβαίνει σε ετήσια αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Η αξιολόγηση περιλαμβάνει την εξέταση του εύρους των δραστηριοτήτων και της αποτελεσματικότητας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, την επάρκεια των Εκθέσεων Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και την ανταπόκριση και την αποτελεσματικότητα της Διοίκησης σχετικά με εντοπισμένα σφάλματα ή αδυναμίες στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή με τους τακτικούς εξωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει ενημέρωση από τους τελευταίους για όλα τα θέματα που ορίζει η νομοθεσία .

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου αποβλέπει, μεταξύ άλλων, στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την παραγωγή αξιόπιστης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης.

Η Εταιρεία, σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναφέρει ότι το σύστημα οικονομικών αναφορών της είναι επαρκές για αναφορά προς τη Διοίκηση, αλλά και

προς τους εξωτερικούς χρήστες. Όλες οι δημοσιοποιούμενες, ενδιάμεσες και ετήσιες οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, επισκοπούνται από την Επιτροπή Ελέγχου και εγκρίνονται στο σύνολό τους αντίστοιχα από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Εφαρμόζονται δικλείδες ασφαλείας αναφορικά με: α) την αναγνώριση και αξιολόγηση κινδύνων ως προς την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) τον διοικητικό σχεδιασμό και την παρακολούθηση αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά μεγέθη, γ) την πρόληψη και αποκάλυψη απάτης, δ) τους ρόλους/αρμοδιότητες των στελεχών, ε) την διαδικασία κλεισίματος χρήσης περιλαμβανόμενης της ενοποίησης, όπου αυτή απαιτείται (π.χ. διαδικασίες, προσβάσεις, εγκρίσεις, συμφωνίες κλπ.) και στ) τη διασφάλιση των παρεχόμενων στοιχείων από τα πληροφοριακά συστήματα.

Η σύνταξη των εσωτερικών αναφορών προς τη Διοίκηση και των αναφορών που απαιτούνται από τον Ν. 4548/2018, τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και τις εποπτικές αρχές γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία διαθέτει κατάλληλα και έμπειρα στελέχη για τον σκοπό αυτό. Η Διοίκηση φροντίζει ώστε τα στελέχη αυτά να ενημερώνονται κατάλληλα για τις αλλαγές στα λογιστικά και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρεία.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει την ορθή εφαρμογή κάθε διαδικασίας και συστήματος εσωτερικού ελέγχου και αξιολογεί την Εταιρεία μέσω ανασκόπησης των δραστηριοτήτων της, λειτουργώντας σαν μία υπηρεσία προς τη Διοίκηση. Βασική αποστολή της είναι η παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας με την υποβολή σχετικών προτάσεων αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Ο Υπεύθυνος της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πληροί όλα τα τυπικά και ουσιαστικά κριτήρια που προβλέπει η νομοθεσία.

Τα καθήκοντα της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου καλύπτουν κατ' ελάχιστον τις αρμοδιότητες που ορίζει το άρθρο 16 του Ν. 4706/2020, συμπεριλαμβανομένων, ιδίως, την εξέταση και αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και την διασφάλιση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των μηχανισμών Εταιρικής Διακυβέρνησης για την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος είναι επικαιροποιημένος και εγκεκριμένος με απόφαση του από 27.02.2025 Διοικητικού Συμβουλίου, έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου και είναι σύμφωνος με τις διατάξεις του Ν. 4706/2020 και του Ν. 4849/2021, θέτει τις ευθύνες, αρμοδιότητες και γραμμές αναφοράς της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η οποία συνιστά ανεξάρτητη οργανωτική μονάδα, με σκοπό την παρακολούθηση και βελτίωση των λειτουργιών και των πολιτικών της Εταιρείας αναφορικά με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Οι αρμοδιότητες, ο τρόπος επικοινωνίας με τα λοιπά τμήματα της Εταιρείας και οι όροι λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρονται στον Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος τροποποιήθηκε τελευταία φορά στις 22.12.2025 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου (σύμφωνα με το από 19.12.2025 πρακτικό της τελευταίας).

Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020 και δυνάμει της από 20.12.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ως Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου έχει ορισθεί ο κ. Νικόλαος Σταυράκης του Ιωάννου, ο οποίος ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και

αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από 02.01.2020.

Ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου είναι προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία. Υπάγεται λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο κ. Νικόλαος Σταυράκης είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Διαθέτει άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος λογιστή–φοροτεχνικού Α' τάξεως από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος και είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Ο κ. Σταυράκης διαθέτει πολυετή εμπειρία στον εσωτερικό έλεγχο, από το 2010, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδας εσωτερικού ελέγχου σε πλήθος εταιρειών, βιομηχανικών, εμπορικών, υπηρεσιών και ακινήτων, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει ως σκοπό, μέσω κατάλληλων και αποτελεσματικών πολιτικών, διαδικασιών και εργαλείων, να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο με επάρκεια και αποτελεσματικότητα στην αναγνώριση, αξιολόγηση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και λειτουργία της Εταιρείας, καθώς και στην πλήρη και διαρκή συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και τους εσωτερικούς Κανονισμούς και Πολιτικές που διέπουν τη λειτουργία της.

Η Εταιρεία εφαρμόζει επαρκή συστήματα Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση όλων των σχετικών, με την επενδυτική στρατηγική, κινδύνων, στους οποίους η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη ή δύναται να εκτεθεί.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου. Προς επίτευξη του στόχου του πλήρους λειτουργικού και ιεραρχικού διαχωρισμού της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων από τις λοιπές επιχειρησιακές μονάδες της Εταιρείας, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία μεριμνά ώστε:

α) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να μην εποπτεύονται από τους υπεύθυνους για τις επιδόσεις των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας,

β) τα πρόσωπα που εμπλέκονται στην Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να αμείβονται βάσει της επίτευξης των στόχων που συνδέονται με την εν λόγω λειτουργία, ανεξαρτήτως των επιδόσεων των επιχειρησιακών μονάδων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, και

γ) οι αποδοχές του Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων να επιβλέπονται από την Επιτροπή Ελέγχου και την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.

Σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, η Εταιρεία εφαρμόζει κατάλληλη διαδικασία δέουσας επιμέλειας, κατά την πραγματοποίηση επενδύσεων, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική, τους στόχους της και το προφίλ κινδύνων. Ταυτόχρονα, η Εταιρεία διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι που συνδέονται με τις επενδύσεις της και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, μπορούν να αναγνωρίζονται, μετρώνται και να τίθενται υπό διαχείριση, όπως και να παρακολουθούνται από την Εταιρεία σε συνεχή βάση, μέσω της χρησιμοποίησης κατάλληλων διαδικασιών.

Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων διατελεί ο κ. Γεώργιος Καραπαναγιώτης. Ο κ. Γ. Καραπαναγιώτης είναι οικονομολόγος, πτυχιούχος (B.Sc.) Οικονομικών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στα Χρηματοοικονομικά από το University of London, είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος, πιστοποιημένος Διαχειριστής Χαρτοφυλακίου (Γ) από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και πιστοποιημένος Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης από το Ελληνικό Τραπεζικό Ινστιτούτο. Έχει εργαστεί για περισσότερα από τριάντα χρόνια στον χρηματοπιστωτικό τομέα σε θέσεις ευθύνης ως χρηματιστηριακός εκπρόσωπος, ενώ διαθέτει δεκαετή και πλέον εμπειρία σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων.

Μέτρα Αναγνώρισης, Μέτρησης και Διαχείρισης Κινδύνων

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων έχει την ευθύνη για τον σχεδιασμό και την εφαρμογή επαρκών μέτρων για την αναγνώριση, μέτρηση, διαχείριση και παρακολούθηση των κινδύνων. Στο πλαίσιο αυτό:

(i) Διεξάγεται ετήσια αξιολόγηση κινδύνων, μέσω της οποίας αναγνωρίζονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και εκτιμάται η πιθανότητα εμφάνισης και ο αντίκτυπος που μπορεί να έχουν.

(ii) Οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική δραστηριότητα της Εταιρείας και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιό της μετρώνται και τίθενται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών και διαδικασιών.

(iii) Η ρευστότητα των επενδυτικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας τίθεται υπό διαχείριση και παρακολούθηση σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω της παρακολούθησης του κατά πόσο οι αναμενόμενες χρηματικές εισροές συνάδουν με τις υποκείμενες υποχρεώσεις της Εταιρείας, του κατάλληλου προγραμματισμού χρηματικών εισροών–εκροών, αλλά και της χρήσης διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress tests), υπό κανονικές και υπό έκτακτες συνθήκες ρευστότητας.

(iv) Χρησιμοποιούνται κατάλληλοι, ανεξάρτητοι εκτιμητές, με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, οι οποίοι αποτιμούν τα ακίνητα, τα οποία ήδη εντάσσονται στο χαρτοφυλάκιό της, κατ' ελάχιστον σε εξαμηνιαία βάση. Η διαδικασία αποτίμησης στηρίζεται σε μεθοδολογίες που ακολουθεί ο ανεξάρτητος εκτιμητής, έτσι ώστε αυτή να συμμορφώνεται με την ισχύουσα νομοθεσία και τα πρότυπα αποτιμήσεων. Επιπλέον, εκτιμάται η αξία κάθε σχεδιαζόμενης επένδυσης.

(v) Ορίζεται και παρακολουθείται ανώτατο επίπεδο μόχλευσης, σύμφωνα με το άρθρο 56 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, λαμβάνοντας υπόψη, μεταξύ άλλων:

- την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας,
- τις πιθανές πηγές μόχλευσης,
- κάθε άλλη διασύνδεση ή σχέση με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα,

- την ανάγκη περιορισμού της έκθεσης σε κίνδυνο, έναντι κάθε επιμέρους αντισυμβαλλομένου,
- τον βαθμό στον οποίο η μόχλευση συνοδεύεται από εξασφαλίσεις,
- το λόγο δανειακών υποχρεώσεων/ενεργητικό.

(vi) Ο πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία τίθεται υπό παρακολούθηση και διαχείριση, σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων, μέσω του σχεδιασμού κατάλληλων αναφορών που περιλαμβάνουν (ενδεικτικά) την παρακολούθηση της συναλλακτικής συμπεριφοράς των μισθωτών και την τυχόν χρήση πιστωτικών ορίων.

3. Αξιολόγηση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ)

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει ότι έχει εξετάσει την εταιρική στρατηγική, τους κύριους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, καθώς και το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Σε ετήσια βάση, το Διοικητικό Συμβούλιο προβαίνει σε επανεξέταση της εταιρικής στρατηγικής, των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξετάζει το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νομοθετικού πλαισίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020 και των επιστολών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με αριθμ. πρωτ. 604/05.03.2024,434/24.02.2025 και την 150/29.01.2026, το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, προβαίνοντας στις δέουσες ενέργειες για την αντιμετώπιση ελλείψεων. Ειδικότερα, σύμφωνα με την υπ. αριθμ 434/24.02.2025 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, συστήνεται όπως η επόμενη (δεύτερη) αξιολόγηση του Σ.Ε.Δ. να πραγματοποιηθεί σε ένα έτος, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 ώστε εφεξής οι δύο αξιολογήσεις να διενεργούνται πλέον για την ίδια ημερομηνία αναφοράς και την ίδια περίοδο και τα αποτελέσματα τους να αναφέρονται στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η 2η αξιολόγηση του Σ.Ε.Δ. της Εταιρείας πρέπει να πραγματοποιηθεί με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και με περίοδο αναφοράς τα έτη 2024 και 2025, ώστε εφεξής η αξιολόγηση του Σ.Ε.Δ., ανά τρία (3) έτη, να συμπίπτει με την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, όπως συστήνεται από την ΕΚ με τη με αρ. πρωτ. 434/24.2.2025 επιστολή της προς τις εισηγμένες εταιρείες.

Κατόπιν των ανωτέρω, η Εταιρεία, δυνάμει της από 30.06.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν της από 30.06.2025 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο, ανέθεσε στην ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (στην οποίαν ανατέθηκε και η αξιολόγηση του Σ.Ε.Ε.), τη διενέργεια του ελέγχου και της αξιολόγησης του ΣΕΔ των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του ν.4706/2020, με περίοδο αναφοράς τα έτη 2024 και 2025.

Σύμφωνα με την από 26.03.2026 «Έκθεση Διασφάλισης Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή για την αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης σύμφωνα με τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του Άρθρου 4 του Ν. 4706/2020» της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία αξιολόγησης, με

ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο (4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020).

Σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 3 περί του Ν. 4706/2020 και την υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, καθώς και την υπ. αριθμ. 151/29.01.2026 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, έλαβε χώρα αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και περίοδο αναφοράς από την επομένη ημέρα της ημερομηνίας αναφοράς της προηγουμένης αξιολόγησης, ήτοι από την 01.01.2023 έως και την 31.12.2025, ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020. Η εν λόγω αξιολόγηση διενεργήθηκε από ανεξάρτητο αξιολογητή που πληροί τις προβλεπόμενες στην ανωτέρω διάταξη του Ν. 4706/2020 και την ως άνω απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προϋποθέσεις σύμφωνα και με την οικεία πολιτική/διαδικασία για την περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, και συγκεκριμένα την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που ορίσθηκε δυνάμει της από 30.06.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν της από 30.06.2025 σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

Σύμφωνα με την από 26.03.2026 «Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας, η οποία γνωστοποιήθηκε στην Εταιρεία μετά την ολοκλήρωση του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία αξιολόγησης, καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψη της ως άνω ελεγκτικής εταιρείας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο (άρθρο 14 παρ. 3 περ. ι' και παρ. 4 του Ν. 4706/2020, υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αρ. ΕΚ 2/917/17.6.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει).

Συνεπώς, λόγω της μη ύπαρξης ουσιωδών αδυναμιών από την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων ii γ' της υπ. αρ. 1/891/30.9.2020 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, καθώς και των με αρ. πρωτ. 425/21.02.2022 και 151/29.01.2026 επιστολών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, που προβλέπουν ότι στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης πρέπει να περιλαμβάνεται απόκριση της Διοίκησης της Εταιρείας για τα σημαντικά ευρήματα, συμπεριλαμβανομένης σύντομης αναφοράς στα σχέδια δράσης για την αντιμετώπισή τους και των σχετικών χρονοδιαγραμμάτων, καθώς και σύντομη αναφορά απολογιστικά στις ενέργειες στις οποίες προέβη η Εταιρεία μέσα στο έτος αναφοράς για την αντιμετώπιση των εν λόγω ευρημάτων, με βάση και το προαναφερόμενο σχέδιο δράσης.

4. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία από τους νόμιμους ορκωτούς ελεγκτές της και αξιολόγηση δυνητικών επιπτώσεων στην αντικειμενικότητα και την

αποτελεσματικότητα του υποχρεωτικού ελέγχου, βάσει του Νόμου 4449/2017

Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2025 είναι η ελεγκτική εταιρεία «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία» (ΑΜ ΣΟΕΛ 113) (Λεωφ. Κηφισίας 268, Τ.Κ.: 15232, Χαλάνδρι, τηλ.:2106874400). Ο νόμιμος ορκωτός ελεγκτής εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 27.05.2025.

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών-λογιστών αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε €)	**2025**	**2024**
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	77.250	77.250
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	11.350	11.000
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	11.000	15.300
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	18.300	69.000
Σύνολο	**117.900**	**172.550**

5. Γενική Συνέλευση των Μετόχων και δικαιώματα των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας είναι κατά νόμο το ανώτατο όργανό της και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία. Συγκαλείται και λειτουργεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Καταστατικό της Εταιρείας και στις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν οι Μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως, είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Η Εταιρεία προβαίνει στις προβλεπόμενες δημοσιεύσεις, και γενικά λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την έγκαιρη και πλήρη ενημέρωση των Μετόχων για την άσκηση των δικαιωμάτων τους. Το τελευταίο διασφαλίζεται μέσω των δημοσιεύσεων των προσκλήσεων των Γενικών Συνελεύσεων και της ανάρτησης αυτών στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, στο κείμενο των οποίων περιλαμβάνεται λεπτομερής περιγραφή των δικαιωμάτων των Μετόχων και του τρόπου άσκησης αυτών.

6. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου, Λοιπών Οργάνων και Επιτροπών

Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, όντας το ανώτατο διοικητικό όργανο της Εταιρείας, είναι επιφορτισμένο με τη διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση της Εταιρείας, καθώς και με τη λήψη αποφάσεων σχετικών με τη στρατηγική και τις πολιτικές που πρέπει να εφαρμόζονται για την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας και προς όφελος αυτής και των Μετόχων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο, στο πλαίσιο των οριζόμενων από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό, φέρει την ευθύνη άσκησης πλήρους και αποτελεσματικού ελέγχου σε όλο το πλαίσιο δραστηριοτήτων της Εταιρείας, τη διαχείριση της περιουσίας της και τη διευθέτηση των υποθέσεών της, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης, εκτός εάν από τον Νόμο ή το Καταστατικό οι σχετικές αρμοδιότητες ανήκουν στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά

τα καθήκοντά του.

Ειδικότερα και ενδεικτικά, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Καθορίζει τη μακροπρόθεσμη στρατηγική και τους λειτουργικούς στόχους της Εταιρείας.
- Έχει την ευθύνη του ελέγχου και της λήψης αποφάσεων στο πλαίσιο των οριζόμενων από την κείμενη νομοθεσία και το Καταστατικό, καθώς και της τήρησης των αρχών της εταιρικής διακυβέρνησης.
- Ορίζει το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020, επιβλέπει την υλοποίησή του και παρακολουθεί και αξιολογεί περιοδικά, ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη, την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του.
- Διασφαλίζει την επαρκή και αποτελεσματική λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, που αποβλέπει στους ακόλουθους, ιδίως, στόχους:

  α) στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρηματικής στρατηγικής, με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,

  β) στην αναγνώριση και διαχείριση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική της δραστηριότητα και λειτουργία,

  γ) στην αποτελεσματική λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου,

  δ) στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 151 του Ν. 4548/2018,

  ε) στη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τους εσωτερικούς κανονισμούς που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.

Με μέριμνα του Διοικητικού Συμβουλίου, πραγματοποιείται ενημέρωση των Μετόχων, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 18 του Ν. 4706/2020 αναφορικά με τα υποψήφια μέλη του.

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο εκλέχθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 15ης Οκτωβρίου 2025 με ετήσια θητεία (συμφώνως με το άρθρο 7 παρ. 1 του Καταστατικού της) μέχρι την 15.10.2026, η οποία παρατείνεται, σύμφωνα με το άρθρο 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 7 παρ. 1 του Καταστατικού της, μέχρι την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη σχετικής απόφασης. Το ως άνω εκλεγέν Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στη συνεδρίασή του την 15.10.2026. Ακολούθως, σε συνέχεια του θανάτου του Χριστόφορου Στράτου, μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίασή του της 04.02.2026, αποφάσισε τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα, υφιστάμενα, οκτώ (8) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, χωρίς την εκλογή νέου μέλους, σε αντικατάσταση του αποβιώσαντος, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 2 του Ν.4548/2018 και όπως επιτρέπεται κατ' άρθρο 7 παρ. 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Κατά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου τόσο της 15.10.2025 όσο και της 04.02.2026, το

Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τη μακρά επαγγελματική ελεγκτική εμπειρία του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κ. Βασιλείου Λουμιώτη του Ιωάννη, την υψηλή επιστημονική κατάρτισή του και τη διδακτική εμπειρία του στο αντικείμενο της ελεγκτικής και της λογιστικής και τις διοικητικές ικανότητές του εκ της συμμετοχής του, ως μέλους, σε διοικητικά συμβούλια εταιρειών και εκ της θητείας του, ως μέλους και Προέδρου, σε επιτροπές εισηγμένων εταιρειών, συμπεριλαμβανομένης της Εταιρείας, αποφάσισε ομόφωνα και όρισε αυτόν ως Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος ("Senior Independent Director"), κατά την έννοια της Ειδικής Πρακτικής των παρ. 2.2.21 – 2.2.23 του Κώδικα (Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εκδόθηκε τον Ιούνιο του 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), όπως προαναφέρθηκε), με τις προβλεπόμενες στις προαναφερθείσες διατάξεις του Κώδικα αρμοδιότητες.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου **σήμερα** έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα Μέλους**
Μελέτιος Φικιώρης του Ιωάννη	Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μιχαήλ Παναγής του Νεοκλή	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βαρβάρα Παγκουλάκη του Ιωάννη	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας (εκλεγέν από την από 15.10.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, σε συνδυασμό με την από 04.02.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, περί συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα υφιστάμενα μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς την εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση αποβιώσαντος μέλους) απαρτίζεται από οκτώ (8) μέλη, εκ των οποίων:

- δύο (2) είναι εκτελεστικά μέλη (Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος),
- τρία (3) είναι μη εκτελεστικά μέλη (Πρόεδρος και 2 μέλη),
- τρία (3) είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έξι (6) είναι άνδρες και δύο (2) είναι γυναίκες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν.

Καταλληλότητα & Πολυμορφία

Η ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν.4706/2020, εφεξής «Πολιτική Καταλληλότητας») εγκρίθηκε από την από 16.07.2021 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της. Η Πολιτική Καταλληλότητας συνιστά ουσιαστικό τμήμα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Μέσω της εφαρμογής της, διασφαλίζεται η απόκτηση και διατήρηση προσώπων με ικανότητες, γνώση, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εχέγγυα ήθους και καλής φήμης, τα οποία διασφαλίζουν την άσκηση χρηστής και αποτελεσματικής διοίκησης προς όφελος της Εταιρείας, των μετόχων και όλων των εμπλεκομένων μερών. Η Πολιτική Καταλληλότητας, όπως και κάθε ουσιώδης τροποποίησή της, προτείνεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, σε συνεργασία με τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και τη Νομική Υπηρεσία της Εταιρείας, στη συνέχεια εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μιας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών με σκοπό την λήψη ορθών αποφάσεων. Περαιτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, στα πλαίσια της ανάδειξης υποψηφίων, διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη

Η Πολιτική Καταλληλότητας περιλαμβάνεται / αναφέρεται στην πολιτική πολυμορφίας, ώστε να διασφαλίζεται ότι έχει ληφθεί υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Προβλέπεται ρητώς η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο σε ποσοστό 25% τουλάχιστον επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση δε το σημερινό οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο ο ελάχιστος αριθμός γυναικών ή αντρών είναι δύο (2) και δεν εφαρμόζεται κανένας απολύτως αποκλεισμός λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η Πολιτική Καταλληλότητας είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο: https://noval-property.com/politiki-katallilotitas-ton-melon-tou-diikitikou-symvouliou/. Η σύνθεση του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (από την εκλογή του από την από 15.10.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, καθώς και κατόπιν της προαναφερθείσας απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, της 04.02.2026, περί συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από τα υπόλοιπα υφιστάμενα μέλη Διοικητικού Συμβουλίου, χωρίς την εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση αποβιώσαντος μέλους) ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις και τα κριτήρια καταλληλότητας (ατομικής και συλλογικής) και πολυμορφίας, όπως προβλέπονται στον Ν.4706/2020, όπως ισχύει, κατά την ημερομηνία της παρούσας, και στην Πολιτική Καταλληλότητας, όπως τούτο έχει διαπιστωθεί από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε επίπεδο υποψηφίων μελών, προ της εκλογής του Διοικητικού Συμβουλίου και εκάστου μέλους σε αντικατάσταση ελλείποντος, καθώς και από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατά την αντίστοιχη εκλογή.

Σύμφωνα με το άρθρο 3Α παρ. 2 του Ν.4706/2020 και την παράγραφο 4 της με αρ. πρωτοκόλλου 434/24.02.2025 επιστολής της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με θέμα «Επισημάνσεις, διευκρινίσεις και συστάσεις αναφορικά με τις ενέργειες των εισηγμένων εταιρειών εν όψει της δημοσίευσης των Ετήσιων Οικονομικών Εκθέσεων 31.12.2024 στο πλαίσιο της εταιρικής διακυβέρνησης», σημειώνεται ότι το ποσοστό συμμετοχής του υποεκπροσωπούμενου φύλου (εν προκειμένω γυναικών) στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 25%, καθόσον επί συνόλου οκτώ (8) μελών Διοικητικού

Συμβουλίου δύο (2) μέλη είναι γυναίκες (βλ. σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου ανωτέρω). Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την από 23.09.2025 συνεδρίασή του, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, επανεξέτασε και διαπίστωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν.4706/2020 των υφιστάμενων ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεδομένου ότι από την ως άνω εξέταση δεν έχει παρέλθει ένα έτος μέχρι σήμερα, το Διοικητικό Συμβούλιο θα εξετάσει εκ νέου την πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας προ της προσεχούς Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Στοιχεία συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου

Εντός του 2025, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 37 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα κύρια θέματα, των οποίων το Διοικητικό Συμβούλιο επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις του, έχουν ως εξής:

- Παροχή εξουσιοδοτήσεως για υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης αναφορικώς με τις αποκτήσεις /πωλήσεις ακινήτων
- Πρόσβαση της Εταιρίας σε υπηρεσίες Internet Banking τραπεζών
- Έγκριση Καταστάσεων Επενδύσεων της 30.12.2024 και 30.06.2025
- Έγκριση Οικονομικών Αποτελεσμάτων της της 31.12.2024, του σχετικού Δελτίου Τύπου Οικονομικών Αποτελεσμάτων
- Εισήγηση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περί διανομής μερίσματος για την χρήση 2024
- Έγκριση του Ημερολογίου Συνεδριάσεων και Ετησίου Προγράμματος Δράσης του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 2025
- Συζήτηση της Ετησίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρίας, μετά της Ετήσιας Ατομικής και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, καθώς και της Ετησίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 2024, έγκριση αυτών και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή τους
- Έγκριση των Κανονισμών Λειτουργίας : α) της Επιτροπής Ελέγχου, β) του Εσωτερικού Ελέγχου και γ) της Εταιρείας και της περίληψής του
- Ενημέρωση από την Επιτροπή Ελέγχου για την ετήσια έκθεση της Μονάδος Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, της Αξιολόγησης των ως άνω Μονάδων και των Επικεφαλής τους, για τα προγράμματα ελέγχων και εργασιών των ως άνω Μονάδων, καθώς και της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου
- Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον «Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης», τον οποίον υιοθέτησε η Εταιρεία και της αιτιολόγησής τους
- Διορισμός του Υπεύθυνου της Μονάδας Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων και του Υπεύθυνου Ενημέρωσης Κοινού της Εταιρείας
- Λήψη απόφασης περί αναπλήρωσης - εκλογής νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή συνέχισης της διαχείρισης και εκπροσώπησης της

Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 7μελή σύνθεση, χωρίς αντικατάσταση του παραιτηθέντος.

- Συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα και καθορισμός εκπροσώπησης της Εταιρείας
- Έγκριση καταβολής έκτακτων αμοιβών, έγκριση καταβολής αμοιβών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 2024 και έγκριση προκαταβολής αμοιβών στα ως άνω μέλη για την εταιρική χρήση 2025 (1.1. – 31.12.2025) και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, συμφώνως με το άρθρο 109 του ν.4548/2018
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της εκλογής μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της και (β) του καθορισμού ανεξαρτήτων μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της.
- Εισήγηση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας περί: (α) της ιδιότητος των μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο θα εκλεγεί από την προσεχή Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και (β) της εκλογής μελών της νέας Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, συμφώνως με το άρθρο 44 του ν. 4449/2017, καθώς και περί των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμενων να ορισθούν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου
- Εισήγηση για εκλογή Ελεγκτικής Εταιρείας για τον έλεγχο χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για την εταιρική χρήση 2025 και έγκριση της σχετικής αμοιβής και εισήγηση για ορισμό ανεξάρτητων εκτιμητών για την εταιρική χρήση 2025.
- Έγκριση της Έκθεσης Αποδοχών του οικονομικού έτους 2024 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ. 1 περ. ζ' και 112 παρ. 3 του ν.4548/2018
- Αξιολόγηση μελών Επενδυτικής Επιτροπής
- Σύγκληση ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας του έτους 2025, καθορισμός θεμάτων ημερήσιας διάταξης, πρόσκλησης και σχετικών εγγράφων, τα οποία θα υποβληθούν στη Γενική Συνέλευση ή/και τίθενται στη διάθεση των μετόχων, κατ' άρθρον 123 παρ. 3 και 4 ν.4548/2018 και εισήγηση προς την Γενική Συνέλευση επί των θεμάτων ημερήσιας διάταξης αυτής
- Ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των οικονομικών στοιχείων του έτους 2024 και αναφορά στην πορεία της Εταιρείας για το πρώτο τετράμηνο του 2025
- Έναρξη λειτουργίας υποκαταστήματος της Εταιρείας στο Μαρούσι Αττικής, επί της οδού Χειμάρας, αρ. 16Β
- Επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή για την διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του ν.4706/2020, καθώς και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, συμφώνως με τα άρθρα 1 ως 24 του ν.4706/2020
- Έγκριση της εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης της Εταιρείας για την χρονική περίοδο 01.01.2025-30.06.2025, ορισμός ενός Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου για την υπογραφή της σχετικής δηλώσεως του άρθρου 5 παρ. 2 περ. γ' του Ν, 3556/2007 και παροχή εξουσιοδοτήσεων για την υπογραφή των εξαμηνιαίων

χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της εξαμηνιαίας έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου

- Έναρξη εφαρμογής προγράμματος απόκτησης ιδίων μετοχών της Εταιρείας, η θέσπιση του οποίου εγκρίθηκε δυνάμει της από 27.05.2025 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας
- Ανάκληση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες
- Εκπαίδευση Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, συμφώνως με τον νόμο 4706/2020 και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας
- Ορισμός Αναπληρώτριας Οικονομικής Διευθύντριας της Εταιρείας (Deputy CFO)

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μελέτιος Φικιώρης	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ - ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μιχαήλ Παναγής	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%
ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	15/10/2025	31/12/2025	10	10	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2025	19/06/2025	16	16	100,00%
Αικατερίνη Απέργη	01/01/2025	08/04/2025	9	7	77,78%
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ					
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%
Χριστόφορος Στράτος	08/04/2025	31/12/2025	28	28	100,00%
Βαρβάρα Παγκουλάκη	15/10/2025	31/12/2025	10	10	100,00%
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΑ ΜΕΛΗ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%
Ιωάννης Στρούτσης	01/01/2025	31/12/2025	37	36	97,30%
Λουκάς Παπάζογλου	01/01/2025	31/12/2025	37	37	100,00%

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (από τα οποία προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αντικατοπτρίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας) παρατίθενται κατωτέρω στην παρούσα.

Επιτροπές

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν οι εξής επιτροπές: Επιτροπή Ελέγχου, Επιτροπή

Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, Επενδυτική Επιτροπή και Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Committee).

Επιτροπή Ελέγχου

Σύμφωνα με τον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τρία (3) τουλάχιστον μέλη, μπορεί να αποτελεί α) επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε β) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τρίτους, είτε γ) ανεξάρτητη επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους. Ως τρίτος νοείται κάθε πρόσωπο που δεν είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Το είδος της Επιτροπής Ελέγχου, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι όση και η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η επανεκλογή των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι δυνατή.

Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, όταν αποτελεί ανεξάρτητη επιτροπή, και είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί ανεξαρτησίας (άρθρο 9 του Ν.4706/2020). Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της, κατά τη συνεδρίασή της, για τη συγκρότησή της σε σώμα, και είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία. Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν στο σύνολό τους επαρκή γνώση στον τομέα, στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Τουλάχιστον ένα (1) μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, που είναι ανεξάρτητο από την Εταιρεία, με επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική, παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατόπιν της από 15.10.2025 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η οποία αποφάσισε τον ορισμό της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ως επιτροπής του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενης από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, όλα ανεξάρτητα, κατά την έννοια του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του ν.4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την από 15.10.2025 συνεδρίασή του, διαπιστώνοντας την πλήρωση απάντων των κριτηρίων και των προϋποθέσεων της παρ. 1 του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 74 του Ν.4706/2020, όρισε ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας τον κ. Βασίλειο Λουμιώτη, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, τον κ. Ιωάννη Στρούτση, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, και τον κ. Λουκά Παπάζογλου, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου έχουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση και εμπειρία του τομέα, στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά την από 15.10.2025 συνεδρίασή της συγκροτήθηκε σε σώμα, ορίζοντας τον Πρόεδρο αυτής, και ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 περ. (ε) του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, αφού πρώτα διακρίβωσε ότι ο κ. Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη είναι ανεξάρτητος από την Εταιρεία, κατά την έννοια του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν.4706/2020, όπως ισχύει, όρισε, ως Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, τον κ. Βασίλειο Λουμιώτη του Ιωάννη (Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας) και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Πρόεδρος	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017 και του Κανονισμού Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του, της 15.10.2025. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Το μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Βασίλειος Λουμιώτης, ο οποίος διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική, θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Η θητεία της ανωτέρω Επιτροπής Ελέγχου καθορίστηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 15.10.2025 ότι είναι ετήσια, αρχόμενη από της εκλογής των μελών της από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας και παρατεινόμενη μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση από τη λήξη της θητείας της.

Βασική αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου είναι να επικουρεί το Διοικητικό Συμβούλιο στην εκτέλεση των καθηκόντων του, επιβλέποντας τις διαδικασίες χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη διαδικασία των εκθέσεων βιωσιμότητας, την πληρότητα και ορθότητα των ετήσιων εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, τις πολιτικές και το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας (άρθρο 2 παρ. 7 Ν.4706/2020) και αξιολογώντας την επάρκεια, αποτελεσματικότητα και αποδοτικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (άρθρο 44 παρ. 3 περ. γ' Ν.4449/2017), της ελεγκτικής λειτουργίας του έργου του εσωτερικού ελέγχου και των εξωτερικών ελεγκτών, με σκοπό τη διασφάλιση της ανεξαρτησίας, της ποιότητας, των τυπικών προσόντων και της απόδοσης των ελεγκτών. Η Επιτροπή Ελέγχου λαμβάνει από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου εκθέσεις για την δραστηριότητα του ελέγχου, συμφώνως με το νομοθετικό πλαίσιο.

Η Επιτροπή Ελέγχου εξετάζει και διασφαλίζει την ανεξαρτησία των Εξωτερικών Ελεγκτών της Εταιρείας και λαμβάνει γνώση των ευρημάτων τους καθώς και των Εκθέσεων Ελέγχου επί των ετησίων ή ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας. Παράλληλα, προτείνει διορθωτικές ενέργειες και διαδικασίες προκειμένου να αντιμετωπισθούν τυχόν ευρήματα ή αδυναμίες σε περιοχές Οικονομικής Αναφοράς ή άλλων σημαντικών λειτουργιών της Εταιρείας. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει τακτικά, συμφώνως με το πρόγραμμα συνεδριάσεών της, και, πάντως, τουλάχιστον τόσες φορές εντός εκάστου έτους, ώστε να εξετάσει και να λάβει αποφάσεις για όλα τα θέματα της αρμοδιότητάς της.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει δικό της Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου τροποποιήθηκε ως ισχύει, με την από 27.02.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας https://noval-property.com/kanonismos-litourgias-epitropis-elegchou/, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου – Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει τακτικά και, πάντως, τουλάχιστον τόσες φορές εντός εκάστου έτους, ώστε να εξετάσει και να λάβει αποφάσεις για όλα τα θέματα της αρμοδιότητάς της. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 10 φορές κατά το 2025 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου βλ. την ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας (άρθρο 44 παρ. 1 περ. θ' Ν. 4449/2017) που θα συνέλθει εντός του 2026, όπως εγκρίθηκε κατά την από 27.03.2026 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου και συμπεριλαμβάνεται κατωτέρω στην παρούσα, στην οποία και περιλαμβάνονται όλα τα θέματα επί των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου διαβουλεύθηκε και αποφάνθηκε κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, καθώς και τα στοιχεία της συμμετοχής των μελών της στις συνεδριάσεις της Επιτροπής κατά το ίδιο, ως άνω, διάστημα.

«**Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2025-31.12.2025.**

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ

Βασίλειος Λουμιώτης, Πρόεδρος

Ιωάννης Στρούτσης, Μέλος

Λουκάς Παπάζογλου, Μέλος

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2026

Προς: τους κ.κ. Μετόχους της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΕΕΑΠ του έτους 2026

Θέμα: **Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την κλειόμενη χρήση**

Αξιότιμοι κύριοι Μέτοχοι,

Με την ιδιότητά μας ως Μελών της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (στο εξής η «Εταιρεία») και συμφώνως με όσα αφενός προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει (στο εξής ο «Νόμος») και αφετέρου τα αναλυτικώς διαλαμβανόμενα στις υπ΄ αριθμ. πρωτ. 1302/28-4-2017 & 1508/17-7-2020 Συστάσεις της Δ/νσης Εισηγμένων Εταιρειών / Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Εταιρειών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (στο εξής οι «Συστάσεις»), παραθέτουμε κατωτέρω στην παρούσα Αναφορά μας και θέτουμε υπόψη σας, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, διαπιστώσεις, όσον αφορά στο αντικείμενο που ρυθμίζει το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Συγκεκριμένα:

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 10 φορές κατά το έτος 2025 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Ελέγχου επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

Υποβολή και συζήτηση επί της από 24.12.2024 τριμηνιαίας Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή
Επισκόπηση της Έκθεσης Διασφάλισης (Assurance Report) του Ανεξάρτητου Αξιολογητή PWC του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου. (για την χρονική περίοδο από 01.01.-31.12.2023).
Υποβολή και συζήτηση επί της Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή αναφορικώς με την αποτίμηση των ακινήτων κατά την 31.12.2024.
Ενημέρωση επί της Εκθέσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας αναφορικώς με τους παράγοντες κινδύνου (Risk Register), για την χρήση 2025.
Ενημέρωση επί της Ετησίας Εκθέσεως Κανονιστικής Συμμορφώσεως του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας, για την χρήση 2024.
Εισήγηση προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των από 27.02.2025 Κανονισμού Λειτουργίας α) της Επιτροπής Ελέγχου, β) του Εσωτερικού Ελέγχου και γ) της Εταιρείας και της περίληψης του από 27.02.2025 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εργασιών και Ελέγχων Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το έτος 2025.
Αξιολόγηση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2024.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, για το έτος 2024.
Αξιολόγηση της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας για το έτος 2024.
Ατομική Αξιολόγηση του Επικεφαλής της Μονάδος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας, για το έτος 2024.

Αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας για το έτος 2024.
Συζήτηση και έγκριση του Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου για το έτος 2025.
Συζήτηση επί των αποκλίσεων από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ιουνίου 2021 του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης, τον οποίο υιοθέτησε η Εταιρεία, και της αιτιολόγησής τους.
Ενημέρωση από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή επί του ελέγχου του σχεδίου της από 31.12.2024 Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας, επί του προγράμματος ελέγχου των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2024.
Εξέταση της από 31.12.2024 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας, και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
Επισκόπηση του Δελτίου Τύπου των Ετησίων Οικονομικών Αποτελεσμάτων Χρήσης 2024.
Έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για την περίοδο 01.01.2024-31.12.2024.
Ενημέρωση επί του αντικειμένου της Ετήσιας Εκθέσεως Ελέγχου Οικονομικών Καταστάσεων και Διαχειρίσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, για τη χρήση του 2024.
Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της χρήσεως του 2024 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2024 από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή λογιστή.
Ενημέρωση επί των Ετησίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2024, επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.
Προγραμματισμός έργου της Επιτροπής Ελέγχου για το έτος 2025.
Αξιολόγηση της αμοιβής του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμορφώσεως και Διαχειρίσεως Κινδύνων της Εταιρείας καθώς και του Εσωτερικού Ελεγκτή.
Υποβολή και συζήτηση επί της από 31.03.2025 τριμηνιαίας Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελεγκτή.
Απολογισμός του έργου της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024).
Εισήγηση για επιλογή ορκωτών ελεγκτών λογιστών χρήσης 2025 (01.01.2025 – 31.12.2025).
Εισήγηση για ορισμό ανεξαρτήτων εκτιμητών για την εταιρική χρήση 2025.

Αξιολόγηση μελών Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για το χρονικό διάστημα από την προηγούμενη Τακτική Γενική Συνέλευση του 2024 έως και σήμερα.
Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την επιλογή ανεξάρτητου αξιολογητή του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 30.06.2025 τριμηνιαίας Εκθέσεως Εσωτερικού Ελέγχου.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 11.09.2025 τριμηνιαίας Εκθέσεως του Εσωτερικού Ελέγχου.
Εξέταση της από 30.06.2025 Καταστάσεως Επενδύσεων της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την έγκρισή της.
Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας επί των ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας και της Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης για την χρονική περίοδο 01.01.2025-30.06.2025.
Ενημέρωση της Επιτροπής Ελέγχου από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της Ελεγκτικής Εταιρείας «ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία», αναφορικώς με την επισκόπηση των ενδιάμεσων εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.2025 της Εταιρείας και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με το αποτέλεσμα της προαναφερθείσας επισκόπησης.
Επισκόπηση από την Επιτροπή Ελέγχου της από 12.06.2025 έκθεσης τακτικού ελέγχου αναφορικώς με την περίοδο Οκτωβρίου 2024 - Μαΐου 2025 και διατύπωση επισημάνσεων-εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την ανωτέρω έκθεση.
Συζήτηση και έγκριση του αναθεωρημένου προϋπολογισμού του Εσωτερικού Ελέγχου για το 2025.
Εισήγηση προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο του από 19.12.2025 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και της περίληψης του από 19.12.2025 Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας.
Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικώς με την κατάργηση της Πολιτικής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες.

Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την ορισμό ορκωτού ελεγκτή λογιστή για την πιστοποίηση της διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Πράσινου Ομολογιακού Δανείου της Εταιρείας.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Ελέγχου στις συνεδριάσεις αυτής, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
	ΑΠΟ	ΕΩΣ			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Βασίλειος Λουμιώτης	01.01.2025	31.12.2025	10	10	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ιωάννης Στρούτσης	01.01.2025	31.12.2025	10	10	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	01.01.2025	31.12.2025	10	10	100,00%

Σε σχέση με τον υποχρεωτικό εξωτερικό έλεγχο
(άρθρο 44, παρ. 3, περ. α΄ του Νόμου)
Ειδικότερα:

α) Ως προς τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου του 2025 δεν εντοπίστηκαν σημαντικές εξαιρέσεις ως προς την αναγνώριση, αποτίμηση και ταξινόμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και οι παραδοχές και εκτιμήσεις της Διοίκησης θεωρούνται εύλογες. Διαπιστώθηκε ότι οι σχετικές γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

β) Κατά τη διεξαγωγή του υποχρεωτικού ελέγχου, η Επιτροπή μας προέβη στις ακόλουθες ενέργειες:

1. Έλεγχος επί του προσδιορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και των Καταστάσεων Επενδύσεων της 30.06.2025 και της 31.12.2025.
2. Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο.
3. Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
4. Εξέταση συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

5. Έλεγχος θεμάτων υγείας, ασφάλειας και περιβαλλοντικών θεμάτων.
6. Διερεύνηση κίνδυνων εκκρεμών δικαστικών διενέξεων.
7. Εξέταση προσθέτων, μη ελεγκτικών εργασιών από ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές και ελεγκτικές εταιρείες, ιδίως βάσει της περ. ε παρ. 3 του αρ. 44 του Ν. 4449/2017.
8. Ενημέρωση από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
9. Ενημέρωση από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων, περιλαμβανομένης και της εξέτασης των Εκθέσεων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων.
10. Ενημέρωση από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.
11. Ενημέρωση από τη Διεύθυνση της Εταιρείας.

Κατά την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου, ελήφθησαν υπ' όψιν οι απαιτήσεις του Ν. 5193/2025, όπως σήμερα ισχύει, περί εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, και ελέγχθηκε η κάλυψη αυτών.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Επισημαίνεται ότι η Επιτροπή μας λαμβάνει πάντοτε υπόψη της το περιεχόμενο συμπληρωματικών εκθέσεων που της υποβάλλονται από τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή της ελεγκτικής εταιρείας που έχει προσληφθεί από την Εταιρεία, η οποία περιέχει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργείται και πληροί τουλάχιστον τις συγκεκριμένες απαιτήσεις σύμφωνα με το άρθρο 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ.537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014.

γ) Στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της Επιτροπής μας, ενημερωθήκαμε για τη διαδικασία και το χρονοδιάγραμμα σύνταξης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης από τη Διοίκηση της Εταιρείας, όπως επίσης ενημερωθήκαμε και από τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή επί του προγράμματος και του αποτελέσματος του υποχρεωτικού ελέγχου, πριν από την εφαρμογή του. Προβήκαμε σε αξιολόγησή του και βεβαιωθήκαμε ότι το ετήσιο πρόγραμμα υποχρεωτικού ελέγχου κάλυψε τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου της Εταιρείας. Επίσης, πραγματοποιήθηκαν συναντήσεις με τη Διοίκηση, τα αρμόδια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας και τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας των οικονομικών εκθέσεων, κατά το στάδιο προγραμματισμού του ελέγχου, της εκτέλεσής του και κατά το στάδιο προετοιμασίας των εκθέσεων ελέγχου, αντιστοίχως.

δ) Λάβαμε υπόψη μας και εξετάσαμε τα πιο σημαντικά ζητήματα και τους κινδύνους που ενδέχεται να έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, καθώς και στις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης κατά τη σύνταξή τους. Συγκεκριμένα, εξετάσαμε και αξιολογήσαμε διεξοδικά τα κατωτέρω θέματα, με αναφορά σε συγκεκριμένες ενέργειες στις οποίες η Επιτροπή μας προέβη επί των θεμάτων αυτών:

δ1) Ως προς τις σημαντικές κρίσεις, παραδοχές και εκτιμήσεις κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων διαπιστώθηκε ότι είναι εύλογες.

δ2) Ως προς την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία, διαπιστώθηκε ότι χρησιμοποιήθηκαν ειδικοί ανεξάρτητοι εμπειρογνώμονες εκτιμητές, πιστοποιημένοι και εγγεγραμμένοι στο οικείο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, οι βασικές παραδοχές βασίστηκαν σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς και η μεθοδολογία της προσέγγισης κόστους έχει κατάλληλα εφαρμοστεί στις περιπτώσεις στις οποίες απαιτείται.

δ3) Ως προς τις γνωστοποιήσεις για τα ανωτέρω, που απαιτούνται από τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Α., διαπιστώθηκε πως οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις είναι επαρκείς.

δ4) Ως προς τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως απεικονίζονται στην Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση της χρήσης 2025, δεν διαπιστώθηκαν ασυνήθεις συναλλαγές.

ε) Τέλος, είχαμε έγκαιρη και ουσιαστική επικοινωνία με τον ορκωτό ελεγκτή-λογιστή ενόψει της σύνταξης της έκθεσης ελέγχου και της συμπληρωματικής έκθεσής του προς την Επιτροπή μας, ενώ επισημαίνεται ότι επισκοπήθηκαν οι οικονομικές εκθέσεις πριν την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και θεωρούμε ότι είναι πλήρεις και συνεπείς σε σχέση με την πληροφόρηση που είχε τεθεί υπόψη μας, καθώς και με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Σε σχέση με τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
(άρθρο 44, παρ. 3, περ. β΄ του Νόμου)
Ειδικότερα:

Σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε:

(1) τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, ροής και διάχυσης των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της

Εταιρείας, και

(2) τη λοιπή δημοσιοποιηθείσα πληροφόρηση με οποιοδήποτε τρόπο (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου) σε σχέση με τις χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα αφορώντα τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που να χρήζουν βελτίωσης.

Σε σχέση με τις διαδικασίες του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, την επάρκειά του και τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων (άρθρο 44, παρ. 3, περ. γ΄ του Νόμου)

Ειδικότερα:

Σε σχέση με την παρακολούθηση, εξέταση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας της Εταιρείας, όσον αφορά στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου και στην εκτίμηση και τη διαχείριση κινδύνων, σε σχέση με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η Επιτροπή Ελέγχου προέβη στις κατωτέρω ενέργειες:

(α) αξιολόγηση της ορθής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τα επαγγελματικά πρότυπα καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και του έργου που επιτελεί, της επάρκειας και της αποτελεσματικότητάς της, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία της,

(β) επισκόπηση της δημοσιοποιηθείσας πληροφόρησης ως προς τον εσωτερικό έλεγχο και τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες της Εταιρείας, σε σχέση με τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση,

(γ) αξιολόγηση της στελέχωσης και της οργανωτικής δομής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και των τυχόν αδυναμιών της, εάν δηλαδή δεν διαθέτει τα απαραίτητα μέσα, εάν είναι ανεπαρκώς στελεχωμένη με δυναμικό με μη επαρκείς γνώσεις, εμπειρία και εκπαίδευση,

(δ) αξιολόγηση της ύπαρξης ή ανυπαρξίας περιορισμών στο έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και της ανεξαρτησίας που οφείλουν να έχουν, ώστε να επιτελείται απρόσκοπτα το έργο τους,

(ε) αξιολόγηση του ετήσιου προγράμματος ελέγχων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου πριν από την εφαρμογή του, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου, καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων ελέγχων,

(ζ) εξέταση ότι τα ετήσια προγράμματα του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής

συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, σε συνδυασμό με τυχόν μεσοπρόθεσμα αντίστοιχα προγράμματα, καλύπτουν τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

(η) τακτικές συναντήσεις με τον επικεφαλής του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για θέματα της αρμοδιότητάς τους και λήψη γνώσης περί του έργου και των τακτικών και εκτάκτων εκθέσεων του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων,

(θ) παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου μέσω του έργου του Εσωτερικού Ελέγχου και του έργου του ορκωτού ελεγκτή-λογιστή,

(ι) επισκόπηση της διαχείρισης των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων της Εταιρείας και περιοδική αναθεώρησή τους, αξιολογώντας τις μεθόδους που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για τον εντοπισμό και την παρακολούθηση των κινδύνων, την αντιμετώπιση των κυριότερων από αυτούς μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και των Μονάδων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και τη γνωστοποίησή τους στις δημοσιοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες με ορθό τρόπο.

Η Επιτροπή μας έλαβε γνώση και αξιολόγησε τα απολογιστικά στοιχεία του έργου του Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για την περίοδο 01.01.2025 – 31.12.2025. Έλαβε, επίσης, γνώση και αξιολόγησε το πρόγραμμα του εσωτερικού ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων για το επερχόμενο έτος. Ακολουθεί καταγραφή των όσων έλαβε γνώση και αξιολόγησε η Επιτροπή Ελέγχου:

- Ανασκόπηση Προγραμμάτων Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2025
- Σύνοψη Ετήσιου Προγράμματος Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων 2025
- Ανθρώπινο Δυναμικό Εσωτερικού Ελέγχου
- Κατανομή Πόρων
- Αξιολόγηση Κινδύνων

Συγκεκριμένα, η Επιτροπή Ελέγχου έλαβε γνώση επί του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων και ιδίως επί των ακολούθων:

- Έλεγχος Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και Εταιρικής Διακυβέρνησης

- Έλεγχος Διαχείρισης & Τακτικός Έλεγχος
- Αποτίμηση Ακινήτων
- Έλεγχος Πρόληψης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες
- Πρόγραμμα Εσωτερικού Ελέγχου
- Κανονιστική Συμμόρφωση
- Παράγοντες Κίνδυνου & Risk Register
- Πρόγραμμα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Ακολουθεί καταγραφή των θεμάτων των οποίων η Επιτροπή μας έλαβε γνώση από τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων:

- Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένης της Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου βάσει του άρθρου 14 του ν. 4706/2020 και της Απόφασης 1/891/30.09.2020, όπως ισχύουν, με ημερομηνία αναφοράς 31.12.2025
- Καταστάσεις Επενδύσεων της 30.06.2025 και 31.12.2025
- Προσδιορισμός της εύλογης αξίας ακινήτων
- Δημοσιεύσεις, περιλαμβανομένων των Οικονομικών Καταστάσεων, των σχετικών Εκθέσεων και των δημοσιεύσεων που αφορούν το Πράσινο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο
- Έλεγχος του περιεχόμενου των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, σύμφωνα με τη σχετική απόφαση 7/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
- Διαδικασιών για την Καταπολέμηση της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες & Χρηματοδότησης της Τρομοκρατίας
- Τήρηση Κανονισμού Λειτουργίας
- Έλεγχος διαδικασιών λογιστικού κυκλώματος
- Έλεγχος φορολογικών θεμάτων
- Προτάσεις επί της αναθεώρησης των Κανονισμών και Πολιτικών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις για την Εταιρική Διακυβέρνηση
- Έλεγχος θεμάτων συμμόρφωσης με τον GDPR
- Ενημέρωση επί θεμάτων ESG
- Εφαρμογή μέτρων Δέουσας Επιμέλειας Αντισυμβαλλόμενου (για μισθωτές και συνεργάτες)

Η Επιτροπή μας, έλαβε γνώση για τους αναγνωρισμένους κινδύνους του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, οι οποίοι σχετίζονται με

- μακροοικονομικές συνθήκες και τις συνθήκες Αγοράς Ακινήτων

- τη δραστηριότητα της Εταιρείας
- τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας
- τη φορολογία, το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο.

Επιπροσθέτως, η Επιτροπή μας έλαβε γνώση των κάτωθι γενικών κινδύνων για το έτος 2025:

- Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:
  - Κίνδυνος επιτοκίων
  - Συναλλαγματικός κίνδυνος
  - Κίνδυνος τιμών
  - Κίνδυνος ρευστότητας
  - Πιστωτικός κίνδυνος
  - Πληθωριστικός κίνδυνος
- Επιχειρηματικοί κίνδυνοι:
  - Λειτουργικός Κίνδυνος: περιλαμβάνει όλους τους κινδύνους που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας.
  - Κίνδυνοι συμμόρφωσης και φήμης: περιλαμβάνουν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις από τη μη συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και τις δυνητικές επιπτώσεις στο κύρος της εμπορικής επωνυμίας και την επαγγελματική φήμη της Εταιρείας.
- Στρατηγικοί κίνδυνοι: περιλαμβάνουν τους κινδύνους που συνδέονται με το ευρύτερο επιχειρησιακό περιβάλλον, την αγορά και τον ανταγωνισμό:
  - Κίνδυνος χώρας
  - Κίνδυνος κλάδου
  - Κίνδυνος ανταγωνιστών
  - Περιβαλλοντικός κίνδυνος.
- Κίνδυνοι που σχετίζονται με την ασφάλεια Πληροφοριακών Συστημάτων

Κατά την ενάσκηση των αρμοδιοτήτων της αυτών, η Επιτροπή μας δεν διεπίστωσε ουσιώδη θέματα που να χρήζουν βελτίωσης.

Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας
(άρθρο 44, παρ. 1, περ. θ΄ του Νόμου)
Ειδικότερα:

Περιγραφή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία:

Η Εταιρεία δεσμεύεται να λειτουργεί με τρόπο που συμβάλλει στην επίτευξη των παγκόσμιων Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΟΗΕ). Μέσω αυτής της δέσμευσης, επιδιώκει να συμβάλλει στην προστασία του περιβάλλοντος και στη διατήρηση των κοινωνικοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι θεμελιώδεις για την κοινωνία, ενώ παράλληλα αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για τη συνεχή και μακροπρόθεσμη δημιουργία αξίας της Εταιρείας. Η επιχειρηματική επιτυχία και ανάπτυξη της Εταιρείας βασίζεται στη συμβολή των εργαζομένων της. Επιπρόσθετα, ενσωματώνει πλήρως τη βιώσιμη ανάπτυξη στην εταιρική της στρατηγική, στα επιχειρηματικά σχέδια και σε όλες τις λειτουργίες της, με στόχο να μεγιστοποιήσει τον θετικό αντίκτυπο της δραστηριότητάς της, συμπεριλαμβάνοντας τη συνεργασία με όλους τους επιχειρηματικούς συνεργάτες της.

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία αποτελεί τμήμα του Κανονισμού Λειτουργίας της, σύμφωνα και με την περ. ιβ) της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στο Περιβάλλον, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη με τις αξίες της Εταιρείας υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

i. την εφαρμογή της Πολιτικής της Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.

ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.

iii. την ανοιχτή αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.

iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.

v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.

vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματός της, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης σύμφωνα με τις βέλτιστες διαθέσιμες τεχνικές.

vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό να συμβάλλει η Εταιρεία στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών που δραστηριοποιείται.

viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.

ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA – ESG sBPR Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε πρόσθετη πληροφορία ή και διευκρίνιση.

Με εκτίμηση,
ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ Πρόεδρος	ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΤΡΟΥΤΣΗΣ Μέλος	ΛΟΥΚΑΣ ΠΑΠΑΖΟΓΛΟΥ Μέλος

»

Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Σύμφωνα με τον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ασκεί, ως ενιαία επιτροπή, τις αρμοδιότητες τόσο της επιτροπής αποδοχών (του άρθρου 11 του Ν. 4706/2020), όσο και της επιτροπής υποψηφιοτήτων (του άρθρου 12 του Ν. 4706/2020), οι οποίες έχουν ανατεθεί στην Επιτροπή, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020, δυνάμει σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δύο (2) τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Η θητεία της Επιτροπής είναι ίση με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου στη λήψη των αποφάσεων που αφορούν τις αποδοχές και τη χάραξη και υιοθέτηση της εν γένει Πολιτικής Αποδοχών, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των θεμάτων που έχουν επιπτώσεις για τους κινδύνους και τη Διαχείριση Κινδύνων της Εταιρείας, και οι οποίες αποφάσεις λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, μεταξύ άλλων, είναι υπεύθυνη για την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου όσον αφορά στις αποδοχές των μελών του και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών, την παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας, την εξέταση του τελικού σχεδίου της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Διοικητικό Συμβούλιο, η οποία στην συνέχεια υποβάλλεται στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επιπλέον, υποστηρίζει το Διοικητικό Συμβούλιο στη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων μελών Διοικητικού Συμβουλίου, εξετάζει την πολιτική επιλογής ανώτατων διευθυντικών στελεχών και εισηγείται σχετικά με την πρόσληψή τους, λαμβάνοντας υπόψη τους παράγοντες και τα κριτήρια (συμπεριλαμβανομένων των κριτηρίων πολυμορφίας) που καθορίζει η Εταιρεία. Παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα και επανεξετάζει το σχεδιασμό και την εφαρμογή της Πολιτικής Καταλληλότητας της Εταιρείας και προβαίνει σε περιοδική αξιολόγησή της, ανά τακτά χρονικά διαστήματα, ή όταν λαμβάνουν χώρα σημαντικά γεγονότα ή αλλαγές. Επιπρόσθετα, αξιολογεί την απόδοση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών της Εταιρείας, αξιολογώντας τις δεξιότητες, τις γνώσεις και την εμπειρία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των επιτροπών της Εταιρείας, ενημερώνει σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο, αξιολογεί τη δομή, τη σύνθεση και το μέγεθος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και υποβάλλει προτάσεις ως προς τις ενδεδειγμένες αλλαγές. Εξετάζει την ανεξαρτησία των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, περιοδικά, τουλάχιστον άπαξ ετησίως, καθώς και σε περίπτωση εκλογής νέου Διοικητικού Συμβουλίου ή εκλογής μέλους σε αντικατάσταση εκλιπόντος ανεξάρτητου μέλους αυτού, καθώς και εκτάκτως, όποτε απαιτηθεί και υποβάλλει προτάσεις προς το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τις ενδεδειγμένες ενέργειες ή/και αλλαγές στη σύνθεση αυτού.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Η Επιτροπή είναι τριμελής και αποτελείται στο σύνολό της από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, δύο (2) τουλάχιστον από τα οποία πρέπει να είναι ανεξάρτητα. Καθήκοντα Προέδρου της Επιτροπής ανατίθενται σε ένα από τα ανεξάρτητα μέλη της.

Η θητεία της Επιτροπής δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου το οποίο την όρισε. Η Επιτροπή συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα και, εκτάκτως, όποτε κρίνεται αναγκαίο από τον Πρόεδρο ή οποιοδήποτε μέλος της.

Η σύνθεση, τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες, καθώς και ο εν γένει τρόπος λειτουργίας της Επιτροπής καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, ο οποίος έχει ενσωματωθεί στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίσθηκαν, εντός του ανωτέρω πλαισίου, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά τη συνεδρίασή του της 15.10.2025 και η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή της, της 15.10.2025, ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ.**
Ιωάννης Στρούτσης του Παναγιώτη	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Βασίλειος Λουμιώτης του Ιωάννη	Μέλος	Ανώτατο Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Λουκάς Παπάζογλου του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων (ΕΠΑΑΥ) συνεδρίασε 11 φορές κατά το 2025 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η ΕΠΑΑΥ επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αναπλήρωση (εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση) παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 7μελή σύνθεση, χωρίς την αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Αξιολόγηση και καταβολή πριμ παραγωγικότητας προσωπικού του οποίου οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών και εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αξιολόγηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας για το χρονικό από την εκλογή του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου από την από 12.06.2024 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων έως την 06.05.2025.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της από την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας περί του είδους της Επιτροπής Ελέγχου, της θητείας, του αριθμού και των ιδιοτήτων των Μελών της, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020, καθώς και περί των υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμενων να ορισθούν ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Αποδοχών της Εταιρείας της εταιρικής χρήσης 2024 και διατύπωση σχετικής γνώμης- εισήγησης προς το ΔΣ της Εταιρείας επί της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών του έτους 2024 και υποβολή της από το Διοικητικό Συμβούλιο προς της Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για συζήτηση και έγκριση με συμβουλευτική ψήφο, κατ' άρθρα 117 παρ.1. περ. ζ' και 112 παρ. 3 του Ν. 4548/2018.
- Καθορισμός / εξειδίκευση σταθερών αποδοχών και παροχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρικής χρήσης 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024) σύμφωνα με την εγκεκριμένη Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.
- Έγκριση καταβολής αμοιβών σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση 2024 και έγκριση προκαταβολής αμοιβών στα ως άνω μέλη για την εταιρική χρήση 2025 (1.1. – 31.12.2025) και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, συμφώνως με το άρθρο 109 του ν.4548/2018.
- Αξιολόγηση των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής αναφορικώς με την εκτέλεση των καθηκόντων τους για τη χρήση 2024.
- Συγκρότηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον ορισμό αναπληρώτριας

Οικονομικής Διευθύντριας της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για την αναπλήρωση (εκλογή νέου μέλους σε αντικατάσταση) παραιτηθέντος μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου ή τη συνέχιση της διαχείρισης και εκπροσώπησης της Εταιρείας από το Διοικητικό Συμβούλιο με 7μελή σύνθεση, χωρίς την αντικατάσταση του παραιτηθέντος.
- Περιοδική Αξιολόγηση της Πολιτικής Αποδοχών.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025 έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΠΟΔΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					
Ιωάννης Στρούτσης	1/1/2025	31/12/2025	11	11	100,00%
ΜΕΛΗ					
Βασίλειος Λουμιώτης	1/1/2025	31/12/2025	11	11	100,00%
Λουκάς Παπάζογλου	1/1/2025	31/12/2025	11	11	100,00%

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή υπάγεται απευθείας στο Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το επιτελικό όργανο σε συλλογικό επίπεδο αρμόδιο να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, την υλοποίηση αυτής, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Αποστολή της Επενδυτικής Επιτροπής αποτελεί η χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής και η λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση επενδύσεων. Η Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι αυτή συνάδει με την επιχειρηματική στρατηγική, το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας και είναι προς το συμφέρον των Μετόχων και των επενδυτών και είναι σύμφωνη με την κείμενη νομοθεσία και το Κανονιστικό Πλαίσιο.

Η Επενδυτική Επιτροπή έχει τις κάτωθι αρμοδιότητες:

- Τη χάραξη της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία υποβάλλεται προς έγκριση στο Διοικητικό Συμβούλιο
- Τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καθορισμό της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου, λαμβάνοντας υπόψη τη διασπορά και το μέγεθος των επενδύσεων
- Την προετοιμασία, για υποβολή προς το Διοικητικό Συμβούλιο, του προϋπολογισμού των νέων επενδύσεων και της χρηματοδότησής τους και εν γένει κεφαλαιακών δαπανών
- Την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για την τοποθέτηση σε νέες επενδύσεις και τη χρηματοδότησή τους
- Τη λήψη σημαντικών αποφάσεων, στο πλαίσιο της ευρύτερης επενδυτικής στρατηγικής, σχετικά με τις μισθώσεις των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας
- Την εισήγηση στο Διοικητικό Συμβούλιο ως προς τη λήψη επενδυτικών αποφάσεων για ρευστοποίηση επενδύσεων, λαμβάνοντας υπόψη την καταλληλότητα της χρονικής στιγμής

για την από-επένδυση και τις επιπτώσεις της από-επένδυσης στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας, καθώς και εναλλακτικές μορφές επένδυσης

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τέσσερα (4) μέλη, εκ των οποίων ένα (1) είναι ο Πρόεδρός της. Ο ορισμός τους, από το Διοικητικό Συμβούλιο, πραγματοποιήθηκε βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης, όπως απαιτείται από τον Ν. 5193/2025.Κριτήρια για την επιλογή των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι το μορφωτικό επίπεδο, η προηγούμενη επαγγελματική προϋπηρεσία, καθώς και η ικανότητα να ανταπεξέλθουν επαρκώς στις απαιτήσεις της θέσης και των καθηκόντων που θα αναλάβουν. Η επιλογή των μελών γίνεται με τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η ανεξαρτησία τους στον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και στην εποπτεία υλοποίησης των αποφάσεών τους. Οι επενδυτικές προτάσεις υποβάλλονται στην Επιτροπή από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, ο οποίος είναι μέλος της Επιτροπής και ορίζεται ως Προέδρος αυτής. Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον όμως δύο (2) φορές τον χρόνο. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε ένα (1) έτος και μπορεί να ανανεωθεί.

Η σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, κατά την 31.12.2025, έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**	**Θέση στο Δ.Σ. / Εταιρεία**
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης του Δημητρίου	Πρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος, Διευθύνων Σύμβουλος
Ευστράτιος Θωμαδάκης του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία
Μαρία Καπετανάκη του Νικολάου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Νικόλαος Μαρίου του Παναγιώτη	Μέλος	Τρίτος προς την Εταιρεία

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, καθώς και εν γένει ο τρόπος λειτουργίας της καθορίζονται στον κανονισμό λειτουργίας της, ο οποίος έχει ενσωματωθεί στον Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 2 φορές κατά το 2025. Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναφορικώς με την σύναψη νέων Μισθωτηρίων Συμφωνητικών.

- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για αγοραπωλησίες ακινήτων.

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					

Μιχαήλ Παναγής	01/01/2025	15/10/2025	1	1	100,00%
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	15/10/2025	31/10/2025	1	1	100,00%
ΜΕΛΗ					
Ευστράτιος Θωμαδάκης	01/01/2025	31/12/2025	2	2	100,00%
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	01/01/2025	31/12/2025	1	1	100,00%
Μαρία Καπετανάκη	01/01/2025	31/12/2025	2	2	100,00%
Νικόλαος Μαρίου	01/01/2025	31/12/2025	2	2	100,00%

Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της έκδοσης πράσινου κοινού ομολογιακού δανείου (Πράσινο Ομόλογο) εντός του 2021 και υιοθέτησης της βέλτιστης εφαρμογής των σχετικών Αρχών Πρασίνου Ομολόγου κατά ICMA, έχει συστήσει Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου. Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συστάθηκε με την από 21.09.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και λειτουργεί βάσει του Κανονισμού Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε στην ίδια συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα πρόσωπα που κατέχουν τις ανωτέρω θέσεις στην Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, και απαρτίζουν την Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου είναι τα ακόλουθα:

Ονοματεπώνυμο	**Ιδιότητα**
Δημήτρης Παναγή	Πρόεδρος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών
Γεώργιος Δημητριάδης	Μέλος της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, Επικεφαλής Διεύθυνσης Επενδύσεων,
Διονύσιος Μυρωνίδης	Μέλος της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Non-Retail
Ανδρέου Αγγελική	Μέλος, Επικεφαλής Διεύθυνσης Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου Retail
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	Μέλος, Επικεφαλής της Διεύθυνσης Διαχείρισης Έργων
Καραπαναγιώτης Γεώργιος	Μέλος, Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου είναι:

- Η αξιολόγηση της χρήσης των προσόδων (κεφαλαίων) (Use of Proceeds) που θα συγκεντρωθούν από τις εκδόσεις των πράσινων ομολόγων της Εταιρείας, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι διοχετεύονται σε έργα που πληρούν τα κριτήρια (επιλέξιμα βιώσιμα έργα) του Green Bond Framework (Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου) και συνάδουν με τις Αρχές των Πράσινων Ομολόγων (Green Bond Principles) της International Capital Market Association (ICMA), τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (United Nations Sustainable Development Goals), τις εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας και συμμορφώνονται με το εκάστοτε ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.
- Η παρακολούθηση και ο συντονισμός αναφορικά με:
  - την τήρηση του Μητρώου Επιλέξιμων Βιώσιμων Έργων (Eligible Green Register),

  - τη διαδικασία διαχείρισης των προσόδων, βάσει του Green Bond Framework,
  - τη σύνταξη και δημοσιοποίηση του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report), αναφορικά με τον τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιούνται τα κεφάλαια από τα πράσινα ομόλογα (allocation), αλλά και τους δείκτες περιβαλλοντικού και ενεργειακού αντικτύπου (impact),
  - την πορεία έκδοσης του πράσινου ομολόγου της Εταιρείας και την υποστήριξη των διαδικασιών ενημέρωσης των επενδυτών, σε συνεργασία με τους συμβούλους και παρόχους διασφάλισης των εκδόσεων πράσινων ομολόγων και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.
- Η διασφάλιση της τήρησης των διαδικασιών που ορίζονται στο Πλαίσιο Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).
- Η παρακολούθηση των εξελίξεων στην αγορά των πράσινων ομολόγων και η μέριμνα για την επικαιροποίηση, όποτε απαιτείται και κρίνεται σκόπιμο, του Πλαισίου Πράσινου Ομολόγου (Green Bond Framework).

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το τρίμηνο και, εφόσον οι συνθήκες το απαιτούν, πιο συχνά, ειδικά σε περιόδους έκδοσης του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (Green Bond Investor Report) και προετοιμασίας για την έκδοση πράσινων ομολόγων της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου

Η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου συνεδρίασε 4 φορές κατά το 2025 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή Πράσινου Ομολόγου επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Επισκόπηση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024..
- Ενημέρωση επί της κατανομής των υπολειπόμενων διαθέσιμων αντιληφθέντων κεφαλαίων από την έκδοση του από 06.12.2021 Κοινού Ομολογιακού Δανείου (Πράσινο Ομόλογο) της Εταιρείας.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 30.06.2025.
- Επισκόπηση της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2024.
- Επισκόπηση του σχεδίου του Απολογισμού Πράσινου Ομολόγου προς τους Επενδυτές (“Green Bond Investor Report”).

Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΟΜΟΛΟΓΟΥ	**ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ**		**ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ ΔΣ**	**ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ**	**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ**
	ΑΠΟ	**ΕΩΣ**			
ΠΡΟΕΔΡΟΣ					

Δημήτρη Παναγή	01/01/2025	31/12/2025	4	4	100,00%
ΜΕΛΗ					
Αγγελική Ανδρέου	01/01/2025	31/12/2025	4	4	100,00%
Γεώργιος Καραπαναγιώτης	01/01/2025	31/12/2025	4	4	100,00%
Ευγενία Μουρούσια	01/01/2025	19/06/2025	1	1	100,00%
Φίλιππος Κωνσταντινίδης	01/01/2025	31/12/2025	4	4	100,00%
Γεώργιος Δημητριάδης	15/10/2025	31/12/2025	1	1	100,00%
Διονύσιος Μυρωνίδης	15/10/2025	15/10/2025	1	1	100,00%

Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανωτάτων διευθυντικών στελεχών και κύριες εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Ο κος **Μελέτιος Φικιώρης** (Πρόεδρος, Μη Εκτελεστικό Μέλος) είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών από το 1973. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γαλλική και ιταλική γλώσσα. Είναι Νομικός Σύμβουλος εταιρειών της Viohalco από το 1973 έως και σήμερα, ενώ παραλλήλως έχει διατελέσει Νομικός Σύμβουλος, για την Ελλάδα, των ακολούθων πολυεθνικών ομίλων και εταιρειών, ήτοι «RAS», «Allianz», «Air Liquide» και «Société Internationale des Télécommunications Aéronautiques». Επιπροσθέτως, ο κος Φικιώρης διατελεί Πρόεδρος Διοικητικών Συμβουλίων εταιρειών της Viohalco και έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος αυτών, καθώς και Πρόεδρος ή μέλος Διοικητικών Συμβουλίων λοιπών εταιρειών και Πρόεδρος Επιτροπών Ελέγχου εταιρειών εντός και εκτός της Viohalco.

Ο κος **Μιχαήλ Παναγής** (Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό Μέλος) είναι πτυχιούχος Χημικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc) σε Management Science του Πανεπιστημίου του Λονδίνου, Imperial College και μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1985. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική, γερμανική και γαλλική γλώσσα. Διαθέτει μακρά επαγγελματική εμπειρία σε ανώτατες διοικητικές θέσεις έχοντας διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της εταιρείας «ΠΑΠΟΥΤΣΑΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΩΝ ΑΓΑΘΩΝ» (2019-2020), Group CEO και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος Δ.Σ. της εταιρείας «Ιχθυοτροφεία Σελόντα Α.Γ.Ε.» (2015-2019), Group CEO και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της εταιρείας «Eurodrip Group» (2005-2015), ενώ είναι μέλος Δ.Σ. των εταιρειών «ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «Cosmos Aluminum ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ». Από τον Οκτώβριο του 2025, κατέχει την θέση του Αντιπροέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Ο κ. **Γεώργιος Κουτσοποδιώτης** (Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι απόφοιτος του εκπαιδευτικού ιδρύματος The American College of Greece, Deree College (BSc. in Business Administration - Accounting and Finance) και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών από το University of Strathclyde (MSc. in Finance). Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική γλώσσα. Διαθέτει μακρά επαγγελματική εμπειρία σε ανώτατες διοικητικές θέσεις, έχοντας διατελέσει Οικονομικός Διευθυντής (CFO) στην Εταιρεία «Village Roadshow Operations Ελλάς Α.Ε.» (1993-2000) και στην Εταιρεία «ΑΚΤΩΡ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (2008-2018). Κατά την θητεία του στην Εταιρεία «Village Roadshow Operations Ελλάς Α.Ε.» συμμετείχε ενεργά στην ανάπτυξη και κατασκευή του συγκροτήματος κινηματογράφων στην Φραγκοκλησιάς στο Μαρούσι και των κινηματογράφων Village στο Ρέντη.

Η κα **Μαρία Καπετανάκη** (Μη Εκτελεστικό Μέλος, Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι κάτοχος πτυχίου στα Οικονομικά και την Πληροφορική από το Rutgers, the State University of New Jersey (1986-1990), διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο από το Columbia Business School (MBA) στο Finance and Marketing (1991-1993) και ερευνητικό έργο (Research) στο Rutgers, the State University of New Jersey (1989) με θέμα «Tourism, a Dynamic Component in Greece's Economic Development». Πέραν της ελληνικής, ομιλεί και την αγγλική γλώσσα. Έχει διατελέσει Διευθύντρια σε σημαντικές θέσεις ευθύνης, όπως ενδεικτικά στον Όμιλο VIOHALCO στη Διαχείριση Διαθεσίμων, TREASURY από το 2011-2021, στην PROTON BANK από το 2000-2010, όπου ήταν αρμόδια αρχικά για την Διαχείριση Διαθεσίμων και μετέπειτα για την σύσταση και οργάνωση της Διεύθυνσης Διαχείρισης Κινδύνων και ως μέλος των Επιτροπών Διαχείρισης Ενεργητικού και Παθητικού (ALCO) και της Επιτροπής Πιστοδοτήσεων (Credit Committee). Επιπρόσθετα, διετέλεσε Γενική Διευθύντρια στην PROTON Asset Management ΑΕΠΕΥ με κύριες αρμοδιότητες την οργάνωση και στελέχωση της Εταιρείας, όντας παράλληλα και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Διαθέτει πολυετή εμπειρία στις επενδύσεις καθώς έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος και Διευθύνουσα Σύμβουλος στην PROTON ΑΕΔΑΚ (2002-2004), εργάστηκε ως Υποδιευθύντρια του Τμήματος Κεφαλαιαγορών στην Σίγμα Χρηματιστηριακή ΑΧΕΠΕΥ (1996-1999) και ως Διαπραγματεύτρια Χρηματαγοράς και Ομολογιών στην HSBC BANK (1994-1996). Από το 2011 έως και σήμερα εργάζεται για την Viohalco και από το 2021 κατέχει τη θέση του Head of Finance Strategy & Risk Management.

Ο κος **Ιωάννης Στρούτσης** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και κάτοχος Master (MBA) με διάκριση από το Babson College της Μασαχουσέτης, με ειδίκευση στο Strategy και Finance, και ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της NOVAL PROPERTY. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική και γαλλική γλώσσα. Από το 2000 έως το 2016 διετέλεσε Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας «ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΘΗΝΩΝ Α.Ε.Ε.». Από το 2016 έως το 2023 παρακολούθησε επιμορφωτικά σεμινάρια στο «HARVARD UNIVERSITY». Παραλλήλως, είναι μέλος του Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της εταιρείας «ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΑΘΙΟΣ ΠΥΡΙΜΑΧΑ Α.Ε.», η οποία δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, στην αγορά ακινήτων και οικοπέδων και εν γένει στην οργάνωση, εκμετάλλευση και διαχείριση εμπορικών, βιομηχανικών, τουριστικών και άλλων εγκαταστάσεων.

Ο κος **Λουκάς Παπάζογλου** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου) είναι κάτοχος πτυχίου στην Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και μεταπτυχιακού τίτλου σε Διεθνή Χρηματοοικονομικά και Τραπεζικά (MSc) από το Reading University United Kingdom. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί την αγγλική και γαλλική γλώσσα. Έχει διατελέσει Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου διαφόρων Εταιρειών, όπως στα Ελληνικά Πετρέλαια από το 2019 έως το 2022, στα οποία ήταν και μέλος της Επιτροπής Χρηματοοικονομικών και ρίσκου, στη MARFIN INVESTMENT GROUP (2019-σήμερα) και στην ATTICA GROUP, στην οποία είναι Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος στις Επιτροπές Ελέγχου και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, ενώ είναι Πρόεδρος στην Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων (2020-σήμερα). Επιπρόσθετα διετέλεσε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Διεθνούς Αερολιμένα Αθηνών Α.Ε. (2008-2010) και Επικεφαλής της Επιτροπής Ελέγχου και Επιτροπής Χρηματοοικονομικών και Επενδύσεων της ανωτέρω εταιρείας. Την περίοδο 2004-2008 διετέλεσε Ειδικός Γραμματέας Αποκρατικοποιήσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας ενώ παράλληλα για σύντομο χρονικό διάστημα είχε αναλάβει και την ευθύνη του Γενικού Λογιστηρίου του Κράτους. Ακόμη, έχει αναλάβει την θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου στις εταιρείες B&B Finance (1998-2004) και στην APIVITA S.A. (2015-2017). Κατά τα έτη 2011 έως 2014 ήταν Γενικός Διευθυντής στην HTC AG και είχε το ρόλο του senior project manager στους Αυτοκινητόδρομους Αιγαίου και Ολυμπίας Οδού Α.Ε., ενώ από το 2018 έως και σήμερα δραστηριοποιείται ως Σύμβουλος Διοίκησης.

Ο κ. **Βασίλειος Λουμιώτης** (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, Ανώτατο Ανεξάρτητο Μέλος)είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων (1973) του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (πρώην ΑΣΟΕΕ) και κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στη Διοίκηση των Επιχειρήσεων (M.B.A.) από το Πανεπιστήμιο Roosevelt του Σικάγο (1979).

Άσκησε το ελεγκτικό επάγγελμα από το έτος 1980 και ειδικότερα ως μέλος του Σώματος Ορκωτών Λογιστών (ΣΟΛ) από το έτος 1980 έως 1992 και του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ) από το 1993 μέχρι το 2021. Από το 1993, με τον βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, ο κ. Λουμιώτης δραστηριοποιήθηκε επαγγελματικά στην Ελεγκτική Εταιρεία «ΣΟΛ Α.Ε.». Κατά τη διάρκεια της μακρόχρονης θητείας του στον βαθμό του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή, εκλέχθηκε, ως τακτικός ελεγκτής, από σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων για τον έλεγχο των ετησίων οικονομικών καταστάσεών τους. Κατά τη διάρκεια της θητείας αυτής διενήργησε ειδικές εργασίες, όπως ειδικούς ελέγχους για την εισαγωγή εταιρειών στο Χ.Α., εκτιμήσεις επιχειρήσεων, εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, σε σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων. Κατέχει την θέση του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου των Εταιρειών, «ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε» (ανώτατο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος), «MEDICON» και «ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Ανώνυμος Εταιρία Κτηματικών, Οικοδομικών, Τουριστικών και Συναφών Επιχειρήσεων».

Η κα **Βαρβάρα Παγκουλάκη** (Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου) είναι κάτοχος πτυχίου στις Πολιτικές Επιστήμες και Διεθνείς Σχέσεις από το Πάντειο Πανεπιστήμιο, επιπλέον διαθέτει M.Sc in Strategy and Human Resources από το London School of Economics, είναι πιστοποιημένη COACH από το IMPACT και έχει παρακολουθήσει πληθώρα επαγγελματικών σεμιναρίων. Πέραν της ελληνικής, ομιλεί και την αγγλική γλώσσα. Έχει αναλάβει επιτελικές θέσεις σε διάφορες εταιρείες της VIOHALCO, εφαρμόζοντας καινοτόμες πρακτικές σε θέματα ανθρωπίνου δυναμικού, αξιολόγησής του και τήρησης και εφαρμογής της εργατικής νομοθεσίας. Από το 2001 ανέλαβε την θέση της Human Resources Senior Director στην εισηγμένη εταιρεία «ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΧΑΛΚΟΥ ΚΑΙ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Επίσης δεν κατέχει θέσεις σε διοικητικά συμβούλια και επιτροπές διοικητικών συμβουλίων τόσο στην Εταιρεία όσο και σε άλλα νομικά πρόσωπα.

Από την ανωτέρω παράθεση, προκύπτει ότι η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου διασφαλίζει τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την πείρα που απαιτούνται για την άσκηση των αρμοδιοτήτων του, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας και το επιχειρηματικό μοντέλο και τη στρατηγική της Εταιρείας.

Βιογραφικά Σημειώματα Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών

Ο κ. **Ευστράτιος Θωμαδάκης** (Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) σπούδασε διοίκηση επιχειρήσεων και κατέχει μεταπτυχιακό δίπλωμα στη διοίκηση επιχειρήσεων (MBA) από το Πανεπιστήμιο Πειραιά. Εντάχθηκε στο στελεχιακό δυναμικό της Viohalco το 2000. Έκτοτε κατείχε διάφορες διευθυντικές θέσεις στο οικονομικό τμήμα, ενώ το 2010 έγινε Γενικός Οικονομικός Διευθυντής στον Όμιλο Σιδενόρ, τον κλάδο χάλυβα της Viohalco. Επίσης, είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αρκετών θυγατρικών της Viohalco, όπως η Σιδενόρ Βιομηχανική Χάλυβα Α.Ε. Από τον Ιούνιο του 2017, κατέχει τη θέση του Οικονομικού Διευθυντή της Viohalco.

Ο κ. **Νικόλαος Μαρίου** (Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής) είναι χημικός, πτυχιούχος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Βιοχημική

Μηχανική από το University College του Λονδίνου (UCL) και Διοίκησης Επιχειρήσεων (MBA) από το Imperial College του Λονδίνου. Πριν ενταχθεί στο στελεχιακό δυναμικό της Viohalco, εργάστηκε σε μεγάλες ελληνικές και πολυεθνικές εταιρείες στους τομείς Marketing, Πωλήσεων και Διοίκησης. Στη ΣΙΔΕΝΟΡ Α.Ε, ο κ. Μαρίου διετέλεσε Εμπορικός Διευθυντής από το 2004 έως το 2012 και Γενικός Διευθυντής έως το Σεπτέμβριο του 2021, οπότε και ανέλαβε τη θέση του Επικεφαλής Στρατηγικής και Ανάπτυξης στη Viohalco.

Ο κ. **Δημήτρης Παναγή** (Οικονομικός Διευθυντής μέχρι την 31.01.2026) είναι κάτοχος πτυχίου στην λογιστική (Bachelor of Science with Honors) από το Rutgers University και διαθέτει μεταπτυχιακό στην Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Manchester Business School. Έχει είκοσι δύο (22) χρόνια εμπειρίας στον κλάδο της διαχείρισης επενδύσεων, με, περισσότερα από δεκαπέντε (15), έτη εμπειρίας σε συναλλαγές και διαχείριση ακινήτων στην κεντροανατολική και νοτιοανατολική Ευρώπη. Από το 2009 έως το 2023 εργάστηκε ως Οικονομικός Διευθυντής στην Zeus Capital Management, μια ιδιωτική εταιρεία επενδύσεων και διαχείρισης ακίνητης περιούσιας, με κύρια ευθύνη την επίβλεψη της χρηματοδότησης και εκτέλεσης επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα στην Ευρώπη και τις ΗΠΑ, την διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, την οικονομική ανάλυση και πληροφόρηση και τις σχέσεις με επενδυτές. Μέχρι το 2009, ο κ. Παναγή εργάστηκε στην οικονομική διεύθυνση του τμήματος ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων (private equity) της Lehman Brothers στη Νέα Υόρκη, στην οποίαν κατείχε και την θέση του Assistant Vice President (2006-2009), επικεντρωμένος σε επενδυτικά κεφάλαια, τα οποία επένδυαν σε δανειοδοτήσεις ευρωπαϊκών εταιρειών (European Mezzanine Debt) και σε δανειοδοτήσεις ακινήτων (real estate mezzanine debt). Εντάχθηκε στη Lehman Brothers το 2004, έχοντας προηγουμένως εργαστεί ως ορκωτός ελεγκτής (Certified Public Accountant) στο τμήμα του κλάδου διαχείρισης επενδύσεων της Deloitte στη Νέα Υόρκη. Επίσης δεν κατέχει θέσεις σε διοικητικά συμβούλια και επιτροπές διοικητικών συμβουλίων τόσο στην Εταιρεία όσο και σε άλλα νομικά πρόσωπα.

Η κα **Ευφροσύνη Διακογιάννη** (Οικονομική Διευθύντρια από 01.02.2026) είναι κάτοχος πτυχίου στην Διοίκηση Επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και διαθέτει μεταπτυχιακό στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική (M.Sc.) από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Η κα Διακογιάννη διαθέτει πολυετή εμπειρία στον τομέα της χρηματοοικονομικής διοίκησης, της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και του οικονομικού σχεδιασμού. Από τον Απρίλιο του 2022 κατείχε την θέση του Group Financial Director της VIOHALCO, εισηγμένης στο χρηματιστήριο Euronext Βρυξελλών, με ετήσιο κύκλο εργασιών άνω των €6 δισ., αναφερόμενη απευθείας στον Group CFO. Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της είχε την ευθύνη της εποπτείας της ενοποίησης των οικονομικών καταστάσεων της VIOHALCO και θυγατρικών εταιρειών αυτής, της περιοδικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, της κατάρτισης του προϋπολογισμού (budget) και προβλέψεων, καθώς και της παρουσίασης της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής επίδοσης προς την Διοίκηση. Από το 2008 έχει θητεύσει απολύτως ευδοκίμως σε οικονομικές θέσεις μεγάλης ευθύνης (Group Financial Reporting Manager, Financial Reporting and Consolidation Manager, Financial Reporting and Consolidation Senior Analyst, Επικεφαλής Λογιστηρίου) εταιρειών της VIOHALCO (ΣΤΗΛΜΕΤ Α.Ε., METALIGN S.A, ΧΑΛΚΟΡ Α.Ε.) με κύριες αρμοδιότητες, μεταξύ άλλων, την κατάρτιση των ετήσιων και ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμφώνως με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), την εποπτεία εξειδικευμένων ομάδων Financial Planning & Analysis (FP&A), καθώς και τον συντονισμό της συνεργασίας με εξωτερικούς ορκωτούς ελεγκτές στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Επίσης δεν κατέχει θέσεις σε διοικητικά συμβούλια και επιτροπές διοικητικών συμβουλίων τόσο στην Εταιρεία όσο και σε άλλα νομικά πρόσωπα.

Ο κ. **Νικόλαος Σταυράκης** (Εσωτερικός Ελεγκτής) είναι πτυχιούχος του Τμήματος Οργάνωσης και

Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών (M.Sc.) στη Λογιστική και Χρηματοοικονομική του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Διαθέτει άδεια ασκήσεως του επαγγέλματος λογιστή–φοροτεχνικού Α' τάξεως από το Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδος και είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Εσωτερικών Ελεγκτών του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος. Ο κ. Σταυράκης διαθέτει πολυετή εμπειρία στον εσωτερικό έλεγχο, από το 2010, έχοντας συμμετάσχει και διατελέσει επικεφαλής ομάδας εσωτερικού ελέγχου σε πλήθος εταιρειών, βιομηχανικών, εμπορικών, υπηρεσιών και ακινήτων, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Δυνάμει της από 20.12.2019 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ο κ. Σταυράκης έχει ορισθεί και διατελεί ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου της Noval Property. Επίσης δεν κατέχει θέσεις σε διοικητικά συμβούλια και επιτροπές διοικητικών συμβουλίων τόσο στην Εταιρεία όσο και σε άλλα νομικά πρόσωπα.

Δραστηριότητες των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών οργάνων και των ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Οι κυριότερες δραστηριότητες που ασκούν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία, και οι οποίες είναι σημαντικές για την Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, είναι οι ακόλουθες:

Ονοματεπώνυμο	**Εταιρεία - Επωνυμία Νομικού Προσώπου**	**Ιδιότητα**
Μελέτιος Φικιώρης	Δικηγόρος	
	Σωληνουργεία Κορίνθου Μ.Α.Ε.	Πρόεδρος ΔΣ
	ΣΤΗΛΜΕΤ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Μ.Α.Ε.	Πρόεδρος ΔΣ
Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	TCS ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ Ε.Ε.	Ομόρρυθμο Μέλος & Διαχειριστής
	THE GRID	Πρόεδρος ΔΣ
Βασίλειος Λουμιώτης	ΕΛΒΑΛΧΑΛΚΟΡ Α.Ε.	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
	ΑΥΤΟΜΑΤΟΙ ΑΝΑΛΥΤΕΣ – ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΑ ΑΝΤΙΔΡΑΣΤΗΡΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΑ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ MEDICON HELLAS Α.Ε.	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
	ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΩΝ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
	ΛΟΥΜΙΩΤΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ – ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΚΕ	Μοναδικός εταίρος και Διαχειριστής
Ιωάννης Στρούτσης	Μαθιός Πυρίμαχα Α.Ε.	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Μαρία Καπετανάκη	CENERGY HOLDINGS SA	Μέλος ΔΣ
	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ.
	ICME ECAB S.A.	Μέλος ΔΣ

Μιχαήλ Παναγής	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Μ.ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	ΣΤΑΔΙΟ 2020 ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΨΥΧΗΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ. μη εκτελεστικό μέλος
	COSMOS ALUMINIUM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΛΟΥΜΙΝΙΟΥ	Μέλος ΔΣ
	f-nous A.E.	Μέλος ΔΣ
Ευστράτιος Θωμαδάκης	ΣΤΗΛΜΕΤ ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	STEELMET SERVICES M.A.E.	Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Μ.ΑΕ	Μέλος ΔΣ
	TEKA SYSTEMS Business Solutions M.A.E.	Μέλος ΔΣ
Νικόλαος Μαρίου	BI.ENEP. A.E.	Μέλος ΔΣ
	PORT SVISHTON WEST SA	Μέλος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΟΙΝΟΦΥΤΩΝ Α.Ε.	Α’ Αντιπρόεδρος ΔΣ
	ΣΙΔΗΡΕΜΠΟΡΙΚΗ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΣΙΔΜΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ Α.Ε.	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
	PRAKSYS BG SA, UIC	Μέλος ΔΣ
	DOJRAN STEEL DOOEL	Μέλος ΔΣ
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.
	DOMPLEX LIMITED	Μέλος ΔΣ
	ΑΕΙΦΟΡΟΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕΤΑΛΛΩΝ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
	CPW SOLAR AE (ΥΠΟ ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ)	Μέλος ΔΣ
	SOVEL AE	Πρόεδρος Δ.Σ.
	ΠΡ.Α.Κ.ΣΥ.Σ. Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
	ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΙΚΗ ΗΠΕΙΡΟΥ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ
	AEIFOROS BULGARIA SA	Μέλος ΔΣ
	ΣΙΔΕΝΟΡ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΧΑΛΥΒΑ Μ. ΑΕ	Μέλος ΔΣ
Λουκάς Παπάζογλου	PANVISION ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος & Διαχειριστής (25%)
	LKP ADVISORY AND DEVELOPMENT PARTNERS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μοναδικός Εταίρος και Διαχειριστής
	MIG ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

	ΜΕΛΙΣΣΟΚΟΜΙΚΗ ΜΥΚΟΝΟΥ-ΠΡΟΙΟΝΤΑ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΟΜΟΡΦΙΑΣ ΙΚΕ	Εταίρος – Μέλος (55%)
	SHAMAL ESTATE I.K.E.	Εταίρος – Μέλος (50%)
	ATTICA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	Αντιπρόεδρος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

7. Πλήθος μετοχών εκδόσεως της Εταιρείας που κατέχουν τα μέλη του ΔΣ και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την ημερομηνία της παρούσας

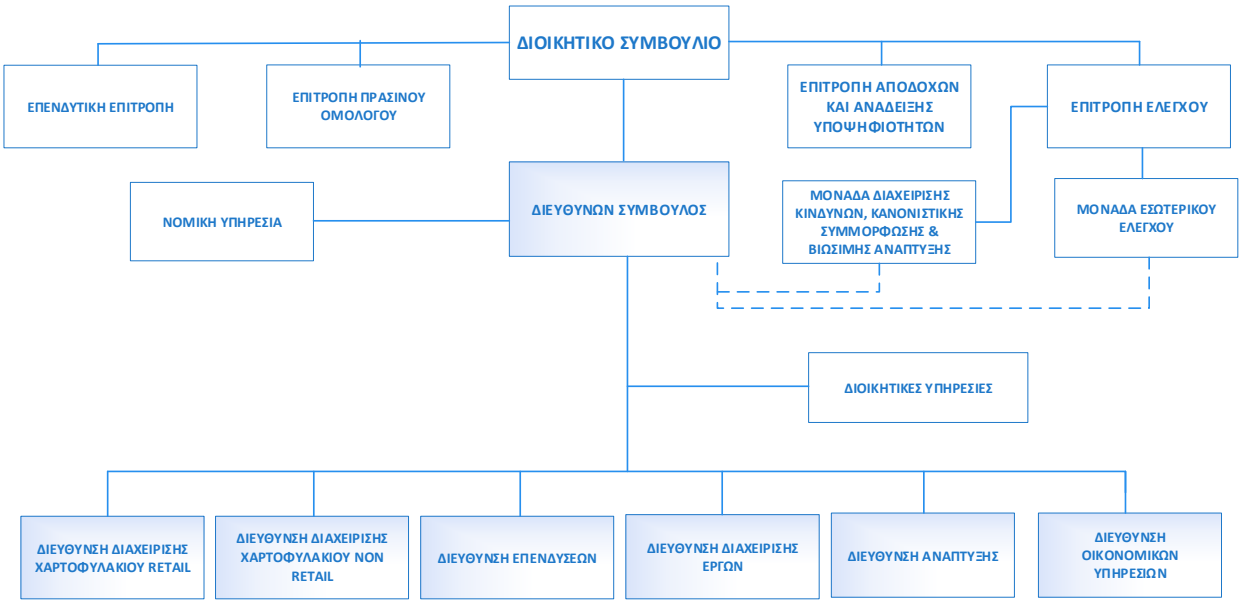
(Άρθρο 18 παρ. 3 Ν.4706/2020 & με αρ. πρωτ. 150/29.01.2026 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς τις εισηγμένες εταιρείες) **Κατά την ημερομηνία της παρούσας**, ο αριθμός μετοχών της Εταιρείας που κατέχει κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου και κάθε κύριο διοικητικό στέλεχος στην Εταιρεία, έχουν ως εξής:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
ΜΙΧΑΗΛ ΠΑΝΑΓΗΣ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ, ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	10.000

8. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα

Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας σχεδιάζεται λαμβάνοντας υπ' όψιν τις λειτουργικές της ανάγκες, καθώς και τις αρχές του «διαχωρισμού καθηκόντων», προκειμένου να εξασφαλίζεται η άρτια λειτουργία της, σύμφωνα με το μέγεθός της και να συμμορφώνεται στις εκάστοτε ισχύουσες νομοθετικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Με την οργανωτική δομή επιδιώκεται η δημιουργία στεγανών στη ροή των πληροφοριών, χωρίς να κωλύεται η εύρυθμη λειτουργία της Εταιρείας, και η ελαχιστοποίηση των κινδύνων από τυχόν λάθη. Η Οργανωτική Δομή της Εταιρείας, την 31.12.2025, απεικονίζεται ως ακολούθως:



9. Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Συμπεριφοράς, από τον Νοέμβριο του 2019, καθώς και Πολιτική Επιχειρηματικής Ηθικής και Καταπολέμησης της Διαφθοράς, από τον Ιούλιο του 2022, ως βάση για τη διατήρηση των υψηλότερων προτύπων επιχειρηματικής ηθικής και συμπεριφοράς.

10. Συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει συγκεκριμένη διαδικασία σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο πλαίσιο εναρμόνισης με τις προβλέψεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και τις διατάξεις των άρθρων 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 αναφορικά με την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 29 των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

11. Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία έχει όλα εκείνα τα μέσα που της επιτρέπουν να παρακολουθεί και να ελέγχει τις επιδόσεις της κατά τη λειτουργία της, αλλά και να χαράσσει μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

12. Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων Διοίκησης

επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση των εταιρικών θεμάτων.

13. Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία έχει εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους, την κατάλληλη χρονική στιγμή, για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας.

14. Δημόσιες Προσφορές Εξαγοράς – Πληροφοριακά Στοιχεία

Δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των μετοχών της Εταιρείας, ούτε οποιαδήποτε καταστατική πρόβλεψη περί εξαγοράς.

Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά την κλειόμενη και την τρέχουσα χρήση (έως και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας).

Σε περίπτωση που η Εταιρεία αποφασίσει να προβεί σε τέτοια διαδικασία, αυτή θα γίνει στο πλαίσιο τόσο της ευρωπαϊκής, όσο και της ισχύουσας ελληνικής νομοθεσίας.

15. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία αναπτύσσει τις δραστηριότητές της με υπευθυνότητα και επιχειρηματική ηθική, αναγνωρίζοντας ως απώτερο στόχο την αριστεία στο πλαίσιο της Βιώσιμης Ανάπτυξης.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, η οποία αποτελεί τμήμα του Κανονισμού Λειτουργίας της, σύμφωνα και με την περ. ιβ) της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020, δηλώνοντας τις δεσμεύσεις της απέναντι στο Περιβάλλον, στην Κοινωνία και στον Άνθρωπο.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της NOVAL PROPERTY είναι σύμφωνη με τις αξίες της Εταιρείας, υπευθυνότητα, ακεραιότητα, διαφάνεια, αποτελεσματικότητα και καινοτομία και καθορίζεται από τη Διοίκηση, η οποία δεσμεύεται για τα ακόλουθα:

i. την εφαρμογή της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα και τους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας.
ii. την αυστηρή τήρηση της κείμενης νομοθεσίας και την πλήρη εφαρμογή των προτύπων, των πολιτικών, των εσωτερικών οδηγιών και των σχετικών διαδικασιών που εφαρμόζει η Εταιρεία, καθώς και λοιπών απαιτήσεων που απορρέουν από εθελοντικές συμφωνίες, τις οποίες προσυπογράφει και αποδέχεται.
iii. την ανοιχτή, αμφίδρομη επικοινωνία με το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων εν γένει μερών, προκειμένου να αναγνωρίζει και να καταγράφει τις ανάγκες και προσδοκίες τους.
iv. την παροχή ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος για το ανθρώπινο δυναμικό, τους συνεργάτες και κάθε επισκέπτη της.
v. την προστασία των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, χωρίς καμία διάκριση.

vi. τη συνεχή προσπάθεια μείωσης του περιβαλλοντικού αποτυπώματος, μέσω της εφαρμογής υπεύθυνων δράσεων και μέτρων πρόληψης, σύμφωνα με τις Βέλτιστες Διαθέσιμες Τεχνικές.

vii. τη συνεργασία και στήριξη της τοπικής κοινωνίας, με σκοπό η Εταιρεία να συμβάλλει στη βιώσιμη ανάπτυξη των τοπικών περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται.

viii. τη σταθερή επιδίωξη δημιουργίας προστιθέμενης αξίας για το σύνολο των συναλλασσομένων και ενδιαφερομένων, εν γένει, μερών.

ix. την κατάρτιση και δημοσίευση έκθεσης περιβαλλοντικών, κοινωνικών και σχετικών με τη διακυβέρνηση δεδομένων (ESG), σύμφωνα με τις οδηγίες συστάσεων βέλτιστων πρακτικών βιωσιμότητας της EPRA, (EPRA - ESG sBP Reporting). Οι δημοσιεύσεις σχετικά με τη διαχείριση και την επίδοση της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) είναι διαθέσιμες στους Μετόχους και στα ενδιαφερόμενα μέρη στον ιστότοπο αυτής.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Ο Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ
Μελέτιος Φικιώρης	Γεώργιος Κουτσοποδιώτης	Μαρία Καπετανάκη
ΑΔΤ ΑΚ 511386	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Φ 019089

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση ελέγχου επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την ατομική και οικονομικού συμφέροντος κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, την ατομική και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ, του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 31 των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο θέμα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε από τον έλεγχό μας το κύριο θέμα ελέγχου
Αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα (Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σημειώσεις 2.9, 5 και 8) Το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλαμβάνει ιδιόκτητη γη, κτίρια γραφείων, εμπορικά κέντρα και καταστήματα, οικιστικά και τουριστικά ακίνητα, καθώς και βιομηχανικά κτήρια. Η συνολική εύλογη αξία του εν λόγω χαρτοφυλακίου ανερχόταν σε €657,6 εκ. κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, αντιπροσωπεύοντας το 85,7% του συνόλου της λογιστικής αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανήλθε σε €20,1 εκ. Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, με την αρωγή ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών οι οποίοι εφαρμόζουν κατά περίπτωση ή/και συνδυαστικά: • τη μέθοδο της προεξόφλησης εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών • τη συγκριτική μέθοδο • τη μέθοδο της υπολειμματικής αξίας, και • τη μέθοδο της άμεσης κεφαλαιοποίησης, σύμφωνα με τα όσα ορίζουν τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13, το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 40, καθώς επίσης ο Νόμος 5398/2025 και η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000). Προκειμένου να προσδιοριστεί ένα εύρος εκτιμητικών αποτελεσμάτων, από το οποίο να εξάγεται μια αντιπροσωπευτική εκτίμηση για το κάθε ακίνητο, λαμβάνονται υπόψη συγκεκριμένα στοιχεία όπως τα συμβατικά μισθώματα, αλλά και σημαντικός αριθμός παραδοχών που απαιτούν υψηλό επίπεδο κρίσης όπως κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια, απόδοση στη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων και συγκριτικά ενοίκια, τα οποία βασίζονται σε διαθέσιμα στοιχεία της αγοράς. Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως σημαντικό θέμα ελέγχου εξαιτίας: • της σημαντικότητας του κονδυλίου αυτού για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, • της εγγενούς υποκειμενικότητας των κρίσεων και παραδοχών που διέπουν τις εκτιμήσεις ακινήτων,	Πραγματοποιήσαμε τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες σχετικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025: • Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας με τα αντίστοιχα λογιστικά της βιβλία. • Διενεργήσαμε διαδικασίες προκειμένου να ελέγξουμε, σε δειγματοληπτική βάση, αν τα στοιχεία που παρασχέθηκαν από τη Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις. Αυτά τα στοιχεία περιλάμβαναν κυρίως πληροφορίες σχετικά με τη μίσθωση των ακινήτων αυτών. • Λάβαμε και επισκοπήσαμε τις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, καθώς επίσης και τις συμβάσεις που υπογράφηκαν μεταξύ των εκτιμητών και της Εταιρείας και δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία τους. • Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της κλειόμενης και της προηγούμενης χρήσης προκειμένου να εκτιμήσουμε αν μεταβλήθηκαν σύμφωνα με τις τάσεις της αγοράς και ζητήσαμε από τη διοίκηση να αιτιολογήσει όποια σημαντική απόκλιση. Όλες οι σημαντικές αποκλίσεις αιτιολογήθηκαν επαρκώς από τη διοίκηση. • Σε συνεργασία με εξωτερικό ειδικό εμπειρογνώμονα στην αποτίμηση ακινήτων, ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, το κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν κατάλληλες για κάθε ακίνητο, σύμφωνες με αυτές που εφαρμόστηκαν στην προηγούμενη χρήση, καθώς επίσης και με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και τον ισχύοντα Νόμο 5398/2025. • Αξιολογήσαμε επίσης το εύλογο των παραδοχών που υιοθετήθηκαν (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια της αγοράς), συγκρίνοντάς τις με τα δεδομένα της αγοράς, προκειμένου να καθορίσουμε ένα

• της σημαντικής ευαισθησίας των εκτιμήσεων σε αυξομειώσεις των χρησιμοποιούμενων παραδοχών (όπως μισθώματα και τιμές πώλησης που αφορούν στις λιγότερο ενεργές αγορές, προεξοφλητικά επιτόκια, πληθωρισμός και απόδοση στη λήξη), καθώς και • των ευρύτερων προκλήσεων που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων ως αποτέλεσμα της μακροοικονομικής αβεβαιότητας εξαιτίας των γεωπολιτικών εξελίξεων και των συνεπακόλουθων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, στις πληθωριστικές τάσεις και στις καμπύλες επιτοκίων. Η αξιολόγηση των εκτιμήσεων και των παραδοχών που εφαρμόστηκαν από τη Διοίκηση για την αποτίμηση των πολυάριθμων επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας αποτέλεσε σημαντική ελεγκτική εργασία και απαίτησε τη συμμετοχή εξειδικευμένου προσωπικού της εταιρείας μας και εξωτερικών πιστοποιημένων συνεργατών. Ως εκ τούτου, η αξιολόγηση των ανωτέρω εκτιμήσεων και παραδοχών απαίτησαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια.	εύλογο εύρος διακύμανσης των σχετικών τιμών. Σε περιπτώσεις όπου τα προεξοφλητικά επιτόκια, οι αποδόσεις στη λήξη και τα ενοίκια αγοράς δεν βρίσκονταν εντός των αναμενόμενων τιμών, ζητήσαμε από τη διοίκηση να μας τεκμηριώσει τους λόγους για τους οποίους υιοθετήθηκαν αυτές οι παραδοχές στην εκάστοτε αποτίμηση. • Όσον αφορά τις εκτιμήσεις, συναντηθήκαμε με τους πιστοποιημένους εκτιμητές με σκοπό την κατανόηση της προσέγγισης τους και των κρίσεων που χρησιμοποιήθηκαν στις αποτιμήσεις ακινήτων. Συζητήσαμε οποιαδήποτε προσαρμογή στις παραδοχές που έγιναν στις εκτιμήσεις και αξιολογήσαμε εάν αυτές οι παραδοχές ήταν κατάλληλες υπό το πρίσμα της μεταβλητότητας που χαρακτηρίζει τις υφιστάμενες μακροοικονομικές συνθήκες. • Σύμφωνα με τις ελεγκτικές μας διαδικασίες, οι αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρεία και οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν ήταν εντός των αναμενόμενων ορίων και σύμφωνες με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη και τις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί ως αποτέλεσμα και των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων. Επιπλέον, τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας τους, υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις που ίσχυαν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025. • Τέλος, επιβεβαιώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις της σημείωσης 8 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι επαρκείς και κατάλληλες σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 13 και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου (ΔΛΠ) 40.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025 και η Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες συμπεριλαμβανομένης της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, καθώς και αν η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τις πληροφορίες που αναφέρονται στις περ. α', β', ε' και στ' της παρ. 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχό μας, κατά τη γνώμη μας:

Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 αντιστοιχούν στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις,

Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018,

Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις άλλες πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητές της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητές της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρο 44 του Ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι

εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

2. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/1/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 7 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων**.**

3. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

4. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε το ψηφιακό αρχείο της εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (εφεξής «Εταιρεία»), το οποίο καταρτίστηκε σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και το οποίο περιλαμβάνει τις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή XHTML «213800XKY8GHKN57D970-202**5**-12-31-el.xhtml», (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF) και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) "Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης" (εφεξής «ΔΠΑΔ 3000») με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης.

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα

Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML «213800XKY8GHKN57D970-2025-12-31-el.xhtml» έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠράισγουωτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη ελεγκτική Εταιρεία
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Λ. Κηφισίας 65
151 24 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

Ετήσιες Ατομικές και Οικονομικού Συμφέροντος

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	31/12/2025	31/12/2024
Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	657.588.053	616.702.637
Ενσώματα πάγια	9	7.177.002	799.202
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	10	425.089	2.772.816
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	88.804	145.440
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	32.397.662	31.062.973
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από δάνεια σε συνδεδεμένες	12	10.395.291	9.585.507
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	13	1.021.089	1.094.089
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	14	3.750.469	3.890.815
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		**712.843.459**	**666.053.479**
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14	6.578.586	7.024.118
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	13	270.429	363.975
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	47.648.353	72.788.823
Κυκλοφορούν ενεργητικό		**54.497.368**	**80.176.916**
Σύνολο ενεργητικού		**767.340.827**	**746.230.395**
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	316.079.895	316.079.895
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	16	6.642.545	6.642.545
Ίδιες μετοχές	16	(671.269)	-
Τακτικό αποθεματικό	17	2.049.647	-
Αποθεματικά	17	1.988.758	1.074.667
Κέρδη εις νέον		228.809.291	195.301.699
Ίδια κεφάλαια		**554.898.867**	**519.098.806**
Υποχρεώσεις			
Δάνεια	18	180.281.024	184.419.634
Υποχρεώσεις μίσθωσης	18	13.749.682	13.870.985
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	77.015	77.630
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	2.844.395	2.758.308
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		**196.952.116**	**201.126.557**
Δάνεια	18	7.352.841	11.505.926
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	6.479.126	12.340.050
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	26	1.175.317	1.725.454
Υποχρεώσεις μίσθωσης	18	482.563	433.602
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		**15.489.847**	**26.005.032**
Σύνολο υποχρεώσεων		**212.441.963**	**227.131.589**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**767.340.830**	**746.230.395**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 89 έως 147 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	1/1 – 31/12/2025	1/1 – 31/12/2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	21	37.788.006	33.416.846
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	20.188.438	24.496.831
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	22	(1.908.150)	(2.884.367)
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	22	(3.211.792)	(2.904.124)
Δαπάνες προσωπικού	23	(4.317.893)	(5.351.211)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	24	(2.126.884)	(2.197.674)
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	14	(299.924)	(221.406)
Κέρδη /(ζημιές) παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		(89.485)	-
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων		(304)	5.923
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		(430.281)	(388.846)
Λοιπά έσοδα		218.992	713.920
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**45.810.725**	**44.685.892**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	3.008.249	5.905.717
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	(6.659.428)	(8.315.157)
Καθαρό χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα		**(3.651.179)**	**(2.409.440)**
Αναλογία κερδών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	1.334.690	8.560.530
Κέρδη προ φόρων		**43.494.236**	**50.836.982**
Φόροι	26	(2.501.295)	(3.572.868)
Κέρδη μετά από φόρους		**40.992.941**	**47.264.114**
Βασικά κέρδη ανά μετοχή	27	**0,32**	**0,40**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογιστικά κέρδη	19	872	17.777
Σύνολο		**872**	**17.777**
Λοιπά στοιχεία συνολικού εισοδήματος που ενδέχεται να μεταφερθούν στο αποτέλεσμα σε μελλοντικές περιόδους			
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		1.080.636	150.847
Κέρδη / (Ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – αποτελεσματική	17	195.061	150.847
(Κέρδη) / Ζημιές από αποτίμηση παραγώγων για αντιστάθμιση κινδύνου – μεταφορά στο αποτέλεσμα	17	(361.607)	(664.079)
Σύνολο		**914.090**	**(513.232)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**914.962**	**(495.455)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		**41.907.903**	**46.768.659**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 89 έως 147 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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 2024		**268.667.910**	**5.956.059**	**-**	**-**	**1.587.899**	**151.177.942**	**427.389.810**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	-	47.264.114	**47.264.114**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	17, 19	-	-	-	-	(513.232)	17.777	**(495.455)**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2024		**268.667.910**	**5.956.059**	**-**	**-**	**1.074.667**	**198.459.833**	**474.158.469**
Συναλλαγές με τους μετόχους								
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου		43.470.062	4.868.647	-	-	-	-	**48.338.709**
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(4.623.656)	-	-	-	-	**(4.623.656)**
Μετατροπή ομολογιακού δανείου		3.941.923	441.495	-	-	-	-	**4.383.418**
Μερίσματα		-	-	-	-	-	(3.158.134)	**(3.158.134)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**47.411.985**	**686.486**	**-**	**-**	**-**	**(3.158.134)**	**44.940.337**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024		**316.079.895**	**6.642.545**	**-**	**-**	**1.074.667**	**195.301.699**	**519.098.806**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025		**316.079.895**	**6.642.545**	**-**	**-**	**1.074.667**	**195.301.699**	**519.098.806**
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	-	40.992.941	**40.992.941**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	17, 19	-	-	-	-	914.090	872	**914.962**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα 2025		**316.079.895**	**6.642.545**	**-**	**-**	**1.988.757**	**236.295.512**	**561.006.709**
Συναλλαγές με τους μετόχους								
Μεταφορά αποθεματικών		-	-		2.049.647	-	(2.049.647)	**-**
Μερίσματα	30	-	-		-	-	(5.436.574)	**(5.436.574)**
(Αγορά) / πώληση ιδίων μετοχών	16	-	-	(671.269)	-	-	-	**(671.269)**
Σύνολο συναλλαγών με τους μετόχους		**-**	**-**	**(671.269)**	**2.049.647**	**-**	**(7.486.221)**	**(6.107.843)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025		**316.079.895**	**6.642.545**	**(671.269)**	**2.049.647**	**1.988.757**	**228.809.291**	**554.898.865**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 89 έως 147 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΑΤΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	1/1 - 31/12/2025	1/1 - 31/12/2024
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους		40.992.941	47.264.114
Φόρος	26	2.501.295	3.572.868
Αποσβέσεις		430.281	388.846
(Κέρδη) / Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8	(20.188.438)	(24.496.831)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	25	(3.008.249)	(5.905.717)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	25	6.659.428	8.315.157
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων		304	270
(Κέρδη) / Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-	(6.193)
Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	12	(1.334.690)	(8.560.530)
(Κέρδη) / Ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης		9.201	5.190
(Κέρδη) / ζημιές παύσης αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενων στο αποσβεσμένο κόστος		89.485	-
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κων περιουσιακών στοιχείων	14	299.924	221.406
		26.451.480	**20.798.580**
(Αύξηση) / Μείωση εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		252.294	(1.153.960)
Αύξηση / (Μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(5.786.779)	2.463.706
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		257	-
		(5.534.228)	**1.309.746**
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	18	(6.956.995)	(8.842.953)
Καταβλημένοι φόροι		(3.051.432)	(3.505.565)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**10.908.826**	**9.759.808**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	9	(1.024.093)	(112.463)
Αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	11	-	(19.000)
Αγορές / βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	8	(23.487.328)	(33.203.301)
Πωλήσες παγίων στοιχείων		250	413
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8	1.654.931	79.500
Τόκοι εισπραχθέντες	25	1.052.640	2.886.057
Δάνεια προς συνδεδεμένες	12	-	(9.585.507)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(21.803.601)**	**(39.954.301)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου		-	48.338.709
Έξοδα έκδοσης μετοχικού κεφαλαίου		-	(4.623.656)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	18	(444.407)	(394.506)
Μερίσματα πληρωθέντα σε μετόχους	30	(5.436.574)	(3.158.134)
Αποπληρωμή δανεισμού	18	(7.693.445)	(11.757.248)
(Αγορά) / πώληση ιδίων μετοχών		(671.269)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(14.245.695)**	**28.405.165**
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(25.140.470)**	**(1.789.328)**
Κίνηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	15	72.788.823	74.578.151
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(25.140.470)	(1.789.328)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών στο τέλος της χρήσης	15	**47.648.353**	**72.788.823**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 89 έως 147 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ατομικών και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΤΗΣΙΑΣ ΑΤΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

Η καταστατική έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στον Δήμο Αθηναίων επί της Λεωφόρου Μεσογείων 2-4. Τα γραφεία Διοίκησης της Εταιρείας 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 61,83% και έμμεσα κατά 7,45% (ήτοι, συνολικά κατά 69,28%) η εταιρεία Viohalco S.A. με έδρα το Βέλγιο, η οποία είναι πρωτογενώς εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών EURONEXT των Βρυξελλών και δευτερογενώς στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Μαρτίου 2026, έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.noval-property.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Πλαίσιο κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις («χρηματοοικονομικές καταστάσεις») της Εταιρείας για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2025 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (επενδύσεις σε ακίνητα) που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, καθώς και τα παράγωγα (σημ.2.9, 2.13, 2.18).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης, απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 6.

Η Εταιρεία έχει καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να λάβει υπόψη όλες τις λογικές και βάσιμες πληροφορίες που ήταν διαθέσιμες κατά την 31.12.2025, ενώ ταυτόχρονα παρακολουθεί τις εξελίξεις και σχεδιάζει τις ανάλογες ενέργειες, όπου κριθεί σκόπιμο.

2.2 Από κοινού συμφωνίες και μέθοδος καθαρής θέσης

(i) Λογιστικοποίηση επενδύσεων σε συγγενείς ή από κοινού συμφωνίες (δεν αφορά επενδύσεις σε θυγατρικές)

Στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις μιας εταιρείας, η οποία έχει επενδύσεις σε συγγενείς ή της κοινού συμφωνίες, αλλά αυτές δεν συνιστούν επενδύσεις σε θυγατρικές, οι επενδύσεις αυτές θα πρέπει να λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως. Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται ως χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος, καθώς δεν είναι ενοποιημένες, αλλά ούτε και ατομικές. Λόγω της απόκτησης και κατοχής του 50% της εταιρείας «THE GRID A.E.» (βλ. σημ. 12) από το πρώτο εξάμηνο του 2021, η Εταιρεία λογιστικοποιεί

υποχρεωτικά την επένδυση σε αυτή με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και, ακολούθως, συντάσσει χρηματοοικονομικές καταστάσεις οικονομικού συμφέροντος.

Οι εν λόγω καταστάσεις δεν διαφοροποιούνται από τις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, όπου έχει επιλεχθεί η μεταγενέστερη αναγνώριση των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) κατωτέρω].

(ii) Από κοινού συμφωνίες

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», οι επενδύσεις σε από κοινού συμφωνίες ταξινομούνται είτε ως κοινές επιχειρήσεις, είτε ως κοινοπραξίες. Η ταξινόμηση εξαρτάται από τα συμβατικά δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κάθε επενδυτή και όχι από τη νομική δομή της από κοινού συμφωνίας. Η Εταιρεία αξιολόγησε τη φύση των επενδύσεών της σε από κοινού συμφωνίες και αποφάσισε ότι αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης [βλέπε (iii) κατωτέρω] και αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

(iii) Μέθοδος καθαρής θέσης

Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι συμμετοχές σε μια επιχείρηση αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης τους και στη συνέχεια αυξάνονται ή μειώνονται για να αναγνωριστεί στα αποτελέσματα το μερίδιο της Εταιρείας στα κέρδη ή τις ζημιές που πραγματοποιούνται μετά την εξαγορά, καθώς και να αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα το μερίδιο της Εταιρείας στις μεταβολές του λοιπού συνολικού εισοδήματος της επιχείρησης. Τα εισπραχθέντα ή εισπρακτέα μερίσματα από συγγενείς και κοινοπραξίες αναγνωρίζονται σε μείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης.

Σε περίπτωση που το μερίδιο της Εταιρείας επί των ζημιών μιας επένδυσης που λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης ισούται με ή υπερβαίνει την αξία της επένδυσης στην επιχείρηση συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων μη εξασφαλισμένων μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί επιπρόσθετες υποχρεώσεις για λογαριασμό της επένδυσης.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συγγενών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας σε αυτές τις επιχειρήσεις. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές που διέπουν τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης τροποποιούνται, όπου κρίνεται αναγκαίο, ώστε να εναρμονίζονται με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από την Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των επενδύσεων που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης εξετάζεται για απομείωση σύμφωνα με την πολιτική που περιγράφεται στην αντίστοιχη ενότητα των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες στις ατομικές και οικονομικού συμφέροντος χρηματοοικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς καθορίζονται με βάση τις ανάγκες εσωτερικής πληροφόρησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (ως κύριου υπεύθυνου για τη λήψη στρατηγικών αποφάσεων), που λαμβάνει στρατηγικές

αποφάσεις βάσει των εκτιμήσεών του για την απόδοση και τη θέση της Εταιρείας.

Ως εκ τούτου, η πληροφόρηση κατά τομέα παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφορικά με τη δραστηριότητα της Εταιρείας, στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

2.4 Κέρδη ανά μετοχή

(i) Βασικά κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους Μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών.

(ii) Προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή

Για τον υπολογισμό των προσαρμοσμένων κερδών ανά μετοχή, προσαρμόζονται τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των βασικών κερδών ανά μετοχή για να ληφθούν υπόψη:

- η μετά από φόρους επίδραση τόκων και λοιπών χρηματοοικονομικών εξόδων που σχετίζονται με δυνητικές κοινές μετοχές οι οποίες θα είχαν μειωτική επίδραση στα βασικά κέρδη ανά μετοχή, και
- ο σταθμισμένος μέσος όρος των επιπρόσθετων κοινών μετοχών που θα ήταν σε κυκλοφορία υποθέτοντας τη μετατροπή σε κοινές μετοχές όλων των δυνητικών τίτλων με μειωτική επίδραση στα βασικά κέρδη ανά μετοχή.

Αν ο αριθμός των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών ή των σε κυκλοφορία δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές αυξάνεται ως αποτέλεσμα μιας κεφαλαιοποίησης ή δωρεάν έκδοσης μετοχών ή υποδιαίρεσης μετοχών ή μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας σύμπτυξης μετοχών, ο υπολογισμός των βασικών και προσαρμοσμένων κερδών ανά μετοχή για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται πρέπει να αναπροσαρμόζεται αναδρομικά. Αν αυτές οι μεταβολές συμβαίνουν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού, αλλά πριν ληφθεί η έγκριση για την έκδοση των οικονομικών καταστάσεων, οι ανά μετοχή υπολογισμοί για αυτές τις περιόδους και για κάθε προηγούμενη περίοδο που παρουσιάζεται πρέπει να βασίζονται στον νέο αριθμό των μετοχών. Το γεγονός ότι οι ανά μετοχή υπολογισμοί αντανακλούν τέτοιες μεταβολές στον αριθμό των μετοχών πρέπει να γνωστοποιείται. Επιπροσθέτως, τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή για όλες τις παρουσιαζόμενες περιόδους προσαρμόζονται για τις επιδράσεις των λαθών και των προσαρμογών που προκύπτουν από αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και που λογιστικοποιούνται αναδρομικά.

2.5 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

- απαιτεί την παρουσίαση δύο νέων καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων - λειτουργικά κέρδη και κέρδη πριν από τη χρηματοδότηση και τους φόρους εισοδήματος.

- απαιτεί γνωστοποίηση των δεικτών απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση μιας εταιρείας - υποσύνολα εσόδων και εξόδων που δεν προσδιορίζονται από τα ΔΠΧΑ που περιλαμβάνονται στις δημόσιες επικοινωνίες για να κοινοποιήσουν την άποψη της διοίκησης για την οικονομική απόδοση μιας εταιρείας. Για την προώθηση της διαφάνειας, μια εταιρεία θα πρέπει να παρέχει συμφωνία μεταξύ αυτών των μέτρων και των συνόλων ή των υποσυνόλων που καθορίζονται από τα ΔΠΧΑ.

- ενισχύει τις απαιτήσεις για τη συνάθροιση και τον διαχωρισμό της πληροφορίας για να βοηθήσει μια εταιρεία να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες.

- απαιτεί περιορισμένες αλλαγές στην κατάσταση ταμειακών ροών για τη βελτίωση της συγκρισιμότητας, καθορίζοντας ένα συνεπές σημείο εκκίνησης για την έμμεση μέθοδο παρουσίασης ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και καταργώντας τις επιλογές για την ταξινόμηση των ταμειακών ροών τόκων και μερισμάτων.

Το νέο πρότυπο έχει αναδρομική εφαρμογή.

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.

2.6 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 € 12 εκατ., σε συνδυασμό με τις ροές εσόδων της Εταιρείας από μισθώματα οι οποίες ανήλθαν σε € 37.788 χιλ. κατά την κλειόμενη χρήση. 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.

Το κόστος χρηματοδότησης ακολουθεί πτωτική πορεία. Η μείωση των επιτοκίων επηρέασε θετικά και τον συντελεστή φορολόγησης με βάσει τον οποίο φορολογείται η Εταιρεία.

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.

2.7 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€) που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

2.8 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (π.χ. έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το

κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- Εγκαταστάσεις κτηρίων 25 έτη
- Μεταφορικά μέσα 5 έτη
- Μηχανολογικός εξοπλισμός 10 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 3-10 έτη
- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων στη διάρκεια της μίσθωσης

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (σημ. 2.11).

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.9 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις μισθωμάτων, ή ανατίμηση του κεφαλαίου, ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα και μισθωμένα οικόπεδα και κτήρια (γραφεία, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, αποθηκευτικούς χώρους, κλπ) τα οποία εκμισθώνονται, καθώς και ακίνητα στα οποία διενεργούνται κεφαλαιουχικές επενδύσεις ή σε σχέση με τα οποία υφίσταται ή σχεδιάζεται επενδυτικό πλάνο ανάπτυξης, ώστε να αξιοποιηθούν μελλοντικά ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται και πληρούνται οι προϋποθέσεις.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 5193/2025). Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε

ακίνητα και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το πρίσμα των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη σε σχέση με κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται.

Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις ή τα δικαιώματα χρήσης στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία, βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (σημ. 2.8).

2.10 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως αποκτηθέντα λογισμικά προγράμματα, τα οποία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις και τυχόν απομειώσεις. Αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 10 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται.

2.11 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, που έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς.

2.12 Μισθώσεις

(α) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής κατηγοριοποιούνται ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Σε περιπτώσεις υπεκμισθώσεων, όπου η Εταιρεία ενεργεί ως ενδιάμεσος εκμισθωτής, η κατάταξη γίνεται σε σχέση με τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακού στοιχείου και όχι με το υποκείμενο πάγιο.

Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις γραφείων, εμπορικών χώρων (καταστημάτων), τουριστικών ακινήτων, κατοικιών και αποθηκευτικών χώρων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από μισθώματα λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης (σημ. 2.24). Τα ακίνητα της Εταιρείας που εκμισθώνονται σε τρίτους βάσει λειτουργικής μίσθωσης εμφανίζονται ως επενδύσεις σε ακίνητα στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.9).

(β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεις μίσθωσης του παθητικού, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Τα δικαιώματα χρήσης που πληρούν τα κριτήρια κατάταξης ως επενδυτικά ακίνητα, παρουσιάζονται ως τέτοια και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (σημ. 2.9).

Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετρώνται σε κόστος μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επαναεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Τα δικαιώματα χρήσης αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, εκτός των δικαιωμάτων χρήσης που παρουσιάζονται ως επενδυτικά ακίνητα και επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 2.9).

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των ακόλουθων μισθωμάτων:

(i) τα σταθερά μισθώματα (συμπεριλαμβανομένων και των «κατ' ουσίαν» σταθερών πληρωμών),

(ii) τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,

(iii) τα ποσά που αναμένονται να καταβληθούν βάσει εγγυημένων υπολειμματικών αξιών,

(iv) την τιμή εξάσκησης του δικαιώματος αγοράς, εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι η Εταιρεία θα εξασκήσει αυτό το δικαίωμα, και

(v) την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια της μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος της Εταιρείας για καταγγελία της μίσθωσης.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο

δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαιώματα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης,
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί,
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής, και
- εκτίμηση του κόστους με το οποίο θα επιβαρυνθεί ο μισθωτής προκειμένου να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει τον χώρο όπου έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της μίσθωσης, εκτός εάν το εν λόγω κόστος συνεπάγεται την παραγωγή αποθεμάτων. Ο μισθωτής αναλαμβάνει την υποχρέωση να επιβαρυνθεί με το εν λόγω κόστος, είτε κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, είτε λόγω χρήσης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

2.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η Εταιρεία για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία, ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλ. σημ. 2.16,
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλ. σημ. 2.15, και
- Σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου, βλ. σημ. 2.18.

2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνο όταν, υπάρχει

νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνονται ταυτόχρονα.

2.15 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου, τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Οι αναμενόμενες ζημιές απομείωσης αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένεται να λάβει (βλ. σημ. 3 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία).

2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως σε πιστωτικά ιδρύματα. Στις καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις και οι άμεσα ρευστοποιήσιμες τοποθετήσεις των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά ισοδύναμα επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.17 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια, αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια αποαναγνωρίζονται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης όταν, και μόνον όταν, εξοφλούνται, δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει ή τροποποιείται σημαντικά. Η αξιολόγηση του κατά πόσο μια τροποποίηση πρέπει να λογιστεί ως αποαναγνώριση πραγματοποιείται με βάση την αξιολόγηση του 10%.

Όταν οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός δανείου αποτελούν αντικείμενο επαναδιαπραγμάτευσης ή τροποποιούνται με άλλο τρόπο και η επαναδιαπραγμάτευση ή η τροποποίηση δεν έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του εν λόγω δανείου, η Εταιρεία υπολογίζει εκ νέου τη λογιστική αξία του και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδος ή ζημία τροποποίησης. Η λογιστική αξία του δανείου υπολογίζεται εκ νέου ως η παρούσα αξία των συμβατικών ταμειακών ροών κατόπιν της επαναδιαπραγμάτευσης ή της τροποποίησης, οι οποίες έχουν προεξοφληθεί με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Κάθε κόστος ή αμοιβή που πραγματοποιείται αποτελεί αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του τροποποιημένου δανείου και αποσβένεται κατά την εναπομένουσα διάρκεια ζωής αυτού.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν η Εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς.

Το κόστος δανεισμού που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση (qualifying assets), προσαυξάνει το κόστος των περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος δανεισμού είναι εκείνο που θα μπορούσε να είχε αποφευχθεί αν δεν είχε γίνει η δαπάνη για το περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις για κεφαλαιοποίηση.

Στο βαθμό που η Εταιρεία δανείζεται κεφάλαια ειδικά για το σκοπό της απόκτησης και κατασκευής ενός περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις, το ποσό του κόστους δανεισμού που είναι κατάλληλο για κεφαλαιοποίηση προσδιορίζεται ως το πραγματικό κόστος που πραγματοποιήθηκε στην περίοδο για το δανεισμό αυτό, μειωμένο με το τυχόν έσοδο από την προσωρινή τοποθέτηση αυτών των δανείων.

Η Εταιρεία αρχίζει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού ως τμήμα του κόστους του στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις από την ημερομηνία έναρξης. Η ημερομηνία έναρξης για την κεφαλαιοποίηση είναι η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα πληροί όλες τις ακόλουθες προϋποθέσεις για πρώτη φορά:

(α) πραγματοποιεί επενδυτικές δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο,

(β) επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και

(γ) αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι αναγκαίες για να ετοιμαστεί το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του.

Η Εταιρεία παύει την κεφαλαιοποίηση του κόστους δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου που πληροί τις προϋποθέσεις για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, έχουν περατωθεί. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα λοιπά είδη κόστους δανεισμού ως έξοδα της περιόδου κατά την οποία πραγματοποιήθηκαν.

2.18 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

Τα παράγωγα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Η λογιστικοποίηση για μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία εξαρτάται από το εάν το παράγωγο προσδιορίζεται ως μέσο αντιστάθμισης και αν ναι, από τη φύση του στοιχείου που αντισταθμίζεται. Η εταιρεία προσδιορίζει ορισμένα παράγωγα ως αντιστάθμιση κινδύνου επιτοκίου που σχετίζεται με τις ταμειακές ροές των αναγνωρισμένων δανείων (αντιστάθμιση ταμειακών ροών). Κατά την έναρξη της σχέσης αντιστάθμισης η εταιρεία τεκμηριώνει την οικονομική σχέση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης και αντισταθμισμένων στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του εάν οι αλλαγές στις ταμειακές ροές των μέσων αντιστάθμισης αναμένεται να αντισταθμίσουν τις αλλαγές στις ταμειακές ροές των αντισταθμισμένων στοιχείων. Η εταιρεία τεκμηριώνει το αντικείμενο διαχείρισης κινδύνου και στρατηγικής της για την ανάληψη των συναλλαγών αντιστάθμισης κινδύνου. Οι εύλογες αξίες των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων που προσδιορίζονται σε σχέσεις αντιστάθμισης γνωστοποιούνται στη σημείωση 13. Οι κινήσεις του αποθεματικού αντιστάθμισης στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται στη σημείωση 17.

Α) Παράγωγα που πληρούν τις προϋποθέσεις λογιστικής αντιστάθμισης ταμειακών ροών

Η Εταιρεία ευθυγραμμίζεται με τις πολιτικές της μητρικής εταιρείας, συνεχίζοντας να χρησιμοποιεί τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για σκοπούς λογιστικής αντιστάθμισης μόνο, όπως προβλέπει το ΔΠΧΑ 9.

Το αποτελεσματικό μέρος των μεταβολών στην εύλογη αξία των παραγώγων που προσδιορίζονται και χαρακτηρίζονται ως λογιστικές αντισταθμίσεις ταμειακών ροών αναγνωρίζεται στο αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα ίδια κεφάλαια. Το κέρδος ή η ζημία που σχετίζεται με το μη

αποτελεσματικό μέρος αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα, στα «Λοιπά έσοδα / έξοδα».

Τα ποσά που συσσωρεύονται στα ίδια κεφάλαια αναταξινομούνται στις περιόδους που το αντισταθμισμένο στοιχείο επηρεάζει τα κέρδη ή τις ζημιές. Το κέρδος ή η ζημιά που σχετίζεται με το αποτελεσματικό μέρος των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίου που αντισταθμίζουν τα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο χρηματοοικονομικό κόστος ταυτόχρονα με το έξοδα τόκων των αντισταθμισμένων δανείων.

Όταν ένα μέσο αντιστάθμισης λήξει ή πωληθεί ή τερματιστεί ή όταν μια αντιστάθμιση δεν πληροί πλέον τα κριτήρια για λογιστική αντιστάθμισης, οποιοδήποτε συσσωρευμένο αναβαλλόμενο κέρδος ή ζημιά υπάρχει στα ίδια κεφάλαια εκείνη τη στιγμή παραμένει στα ίδια κεφάλαια έως ότου οι αντίστοιχες αντισταθμισμένες ταμειακές ροές επηρεάσουν το κέρδος ή τη ζημιά. Επιπλέον, όταν δεν αναμένεται πλέον να προκύψουν ταμειακές ροές των αντισταθμισμένων στοιχείων, το συσσωρευμένο κέρδος ή ζημία που υπάρχει στα ίδια κεφάλαια αναταξινομείται αμέσως στα αποτελέσματα.

Κατά την αρχική αναγνώριση της λογιστικής αντιστάθμισης, η Εταιρεία εξετάζει τη μελλοντική αποτελεσματικότητα των σχέσεων λογιστικής αντιστάθμισης. Κατόπιν, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ή νωρίτερα εάν συντρέχουν προϋποθέσεις, εξετάζει αναδρομικά και μελλοντικά την αποτελεσματικότητα των σχέσεων λογιστικής αντιστάθμισης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του υποθετικού παραγώγου.

Β) Παράγωγα που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης

Μεταβολές στην εύλογη αξία παραγώγων μέσων επιτοκιακού κινδύνου που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για λογιστική αντιστάθμισης αναγνωρίζονται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα».

2.19 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αποτελείται από κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρείας. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου Εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Οι ίδιες μετοχές που αποκτώνται από Εταιρεία αφαιρούνται απευθείας από τα ίδια κεφάλαια. Δεν αναγνωρίζεται κέρδος ή ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αγορά, πώληση, έκδοση ή ακύρωση αυτών των μετοχών. Το καταβληθέν ή ληφθέν αντάλλαγμα αναγνωρίζεται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

2.20 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.21 Παροχές προς το προσωπικό

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζομένους

Οι υποχρεώσεις για μισθούς και ημερομίσθια που αναμένεται να διακανονιστούν πλήρως εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου κατά την οποία οι εργαζόμενοι παρέχουν την σχετική υπηρεσία αναγνωρίζονται

για τις υπηρεσίες των εργαζομένων μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς και επιμετρώνται στα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν κατά τον διακανονισμό των υποχρεώσεων. Οι υποχρεώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις λοιπές υποχρεώσεις.

(β) Υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία αφορούν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Η υποχρέωση ή το περιουσιακό στοιχείο που αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Οι υποχρεώσεις των καθορισμένων παροχών υπολογίζονται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας («projected unit credit method»).

Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των εκτιμώμενων μελλοντικών εκροών, χρησιμοποιώντας ως συντελεστή προεξόφλησης επιτόκια εταιρικών ομολόγων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης, στο νόμισμα στο οποίο θα εξοφληθούν οι υποχρεώσεις και με όρους όμοιους με τους όρους των σχετικών υποχρεώσεων.

Το χρηματοοικονομικό κόστος υπολογίζεται εφαρμόζοντας το προεξοφλητικό επιτόκιο στο υπόλοιπο της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα κέρδη και οι ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές των αναλογιστικών παραδοχών αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία πραγματοποιούνται απευθείας στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, χωρίς να επιτρέπεται μεταγενέστερα η μεταφορά τους στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα εις νέον στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι μεταβολές στην παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προκύπτουν από τροποποιήσεις ή περικοπές του προγράμματος αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα ως κόστος προϋπηρεσίας.

Όσον αφορά τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά συνταξιοδοτικά ασφαλιστικά προγράμματα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση. Πέρα από την καταβολή των εισφορών, η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω νομικές ή συμβατικές υποχρεώσεις για περαιτέρω εισφορές σε περίπτωση που το ταμείο αδυνατεί να καταβάλλει σύνταξη στον ασφαλισμένο. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού όποτε καθίστανται πληρωτέες. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού, εφόσον υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμού με μελλοντικές πληρωμές.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται πληρωτέες όταν η Εταιρεία τερματίζει την απασχόληση πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ο εργαζόμενος δέχεται την εθελούσια αποχώρηση με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αυτές τις παροχές τη νωρίτερη από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρεία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Στην περίπτωση μίας

προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελούσια αποχώρηση, οι παροχές τερματισμού υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να αποδεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που θα καταστούν πληρωτέες μετά από 12 μήνες από τη λήξη της περιόδου αναφοράς προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

2.22 Εγγυήσεις μισθωμάτων

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, οπότε καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.23 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας και καταχωρούνται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.24 Αναγνώριση εσόδων

Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα και μισθωμένα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάση του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες έχουν πραγματοποιηθεί. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα λοιπά έσοδα αναγνωρίζονται, σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, στο ποσό, το οποίο η Εταιρεία αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου - είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

2.25 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 53 του Ν. 5193/2025.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.26 Αναταξινομήσεις και στρογγυλοποιήσεις κονδυλίων

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.

Πραγματοποιήθηκαν αναταξινομήσεις σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας χρήσης.

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.

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. (σημ. 13)

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 31.12.2025, εκ του συνόλου των δανειακών υποχρεώσεων (μη συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις) της Εταιρείας, ποσοστό 71% 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 31.12.2025, εκτιμάται περίπου στο 96,5% της ονομαστικής του αξίας, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΧΑ.

Για περαιτέρω γνωστοποιήσεις σχετικά με τον δανεισμό, βλ. σημ. 18.

(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 1% 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 όλα τα είδη 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 14,7% 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. Κατά την 31.12.2025, υπήρχε διαθέσιμο πιστωτικό όριο ποσού € 12 εκατ. από ελληνική συστημική τράπεζα με λήξη 31.10.2026.

Στον πίνακα κατωτέρω παρουσιάζονται οι πληρωτέες από την Εταιρεία ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, ταξινομημένες με βάση τις εναπομένουσες συμβατικές ημερομηνίες λήξης, κατά την ημερομηνία αναφοράς. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές, μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

31/12/2025

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	482.563	13.287.370	2.720.472	16.490.404
Από 1 έως 2 έτη	496.021	10.357.863	561.648	11.415.532
Από 2 έως 5 έτη	1.329.071	148.019.034	1.293.857	150.641.962
Πάνω από 5 έτη	11.924.590	46.746.728	1.039.676	59.710.994
Σύνολο	**14.232.244**	**218.410.995**	**5.615.653**	**238.258.892**

31/12/2024

	Υποχρεώσεις μισθώσεων	**Δάνεια**	**Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**	**Σύνολο**
Από 0 έως 1 έτος	433.602	17.710.333	8.662.686	**26.806.621**
Από 1 έως 2 έτη	450.890	10.032.067	464.000	**10.946.957**
Από 2 έως 5 έτη	1.318.423	149.035.207	1.050.442	**151.404.072**
Πάνω από 5 έτη	12.101.672	54.769.981	1.343.174	**68.214.827**
Σύνολο	**14.304.587**	**231.547.588**	**11.520.302**	**257.372.477**

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 31.12.2025 και 31.12.2024:

	31/12/2025	31/12/2024
Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας (i) / (ii)	**3,52x**	**3,08x**
Κυκλοφορούν ενεργητικό (i)	54.497.368	80.176.916
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (ii)	15.489.847	26.005.032
Δείκτης Μόχλευσης (i) / (ii)	**26,3%**	**28,2%**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	201.866.110	210.230.147
Σύνολο ενεργητικού (ii)	767.340.827	746.230.397
Δείκτης LTV (i) / (ii)	**27,8%**	**31,0%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων) (i)	192.794.453	200.649.578
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	693.597.663	648.297.791
Net LTV (i) / (ii)	**20,7%**	**19,5%**
Ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων (συμπ. χρημ/κών μισθώσεων)	192.794.453	200.649.578
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-47.648.353	-72.788.823
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις	-1.707.678	-1.716.978
Καθαρές Δανειακές Υποχρεώσεις (i)	**143.438.422**	**126.143.777**
Σύνολο επενδύσεων * (ii)	693.597.663	648.297.791
Εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) (i) / (ii)	**4,39**	**4,11**
Ίδια κεφάλαια (i)	554.898.867	519.098.807
Σύνολο μετοχών (ii)	126.431.958	126.431.958

*Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:

Το σύνολο των επενδύσεων αποτελείται από:		
Εύλογη αξία ακινήτων	650.804.710	607.649.312
Συμμετοχή σε κοινοπραξία	32.397.662	31.062.973
Δάνειο προς κοινοπραξία	10.395.291	9.585.507
	693.597.663	**648.297.792**

5. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

Την 31.12.2025, η Εταιρεία κατέχει επενδυτικά ακίνητα που επιμετρώνται σε εύλογη αξία (σημ. 8) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 3.

Την 31.12.2025, η Εταιρεία κατείχε παράγωγα εύλογης αξίας € 1.292 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στο κυκλοφορούν και μη κυκλοφορούν ενεργητικό (σημ. 13) και κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων καθώς και των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, 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 που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και είναι παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα στις 31.12.2025 αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι οποίοι έχουν χρησιμοποιήσει εύλογες παραδοχές και κατάλληλα δεδομένα για την ανάπτυξη κατάλληλων υποθέσεων προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια, αλλά και

λοιπά συμβόλαια. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις, οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,

(ii) πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια και συντελεστές κεφαλαιοποίησης. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων, όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα.

Τέλος, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή των μεθόδων εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν τη βαρύτητα της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ’ όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης.

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 31.12.2025, ενώ θα συνεχίσει να αξιολογεί και να επανεξετάζει την αξία των επενδυτικών ακινήτων της με τη δέουσα επιμέλεια. Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη σημ. 8 κατωτέρω.

7. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

- Γραφεία
- Καταστήματα (εμπορικοί χώροι)
- Βιομηχανικά ακίνητα (Αποθηκευτικοί χώροι / Logistics)

- Τουριστικά
- Λοιπά. Στον τομέα αυτό παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των οικοπέδων, των οικιστικών ακινήτων, των χώρων στάθμευσης και των ακινήτων υπό ανάπτυξη και υπό κατασκευή.

Εντός της χρήσης που έληξε την 31.12.2025 έγινε μεταφορά από την κατηγορία «Λοιπά» στην κατηγορία «Γραφεία» του επενδυτικού ακινήτου στη Χειμάρρας 16 Β καθώς ολοκληρώθηκε η κατασκευή του. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο από τον Ιουλίου 2025.

Λειτουργικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	11.109.840	18.695.109	2.965.128	3.659.007	1.358.921	**37.788.005**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**11.109.840**	**18.695.109**	**2.965.128**	**3.659.007**	**1.358.921**	**37.788.005**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(426.379)	(610.885)	(199.798)	(22.792)	(648.296)	**(1.908.150)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(1.012.381)	(1.060.502)	(355.632)	(131.950)	(644.536)	**(3.205.001)**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**9.671.081**	**17.023.722**	**2.409.698**	**3.504.265**	**66.090**	**32.674.856**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	9.416.136	16.956.619	2.508.266	3.266.350	1.269.475	**33.416.846**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ τομέων	-	-	-	-	-	**-**
Σύνολο πωλήσεων	**9.416.136**	**16.956.619**	**2.508.266**	**3.266.350**	**1.269.475**	**33.416.846**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(758.492)	(1.282.529)	(258.563)	(116.737)	(468.046)	**(2.884.367)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(761.610)	(666.605)	(373.552)	(142.283)	(658.651)	**(2.602.700)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.234	-	-	-	-	**6.234**
Λοιπά έσοδα	241.739	258.850	77.978	(40)	87.386	**665.912**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**8.144.007**	**15.266.335**	**1.954.129**	**3.007.290**	**230.164**	**28.601.925**

Κατά την 31.12.2025, στα έσοδα από μισθώματα του τομέα «Καταστήματα» περιλαμβάνονται έσοδα ποσού € 5.566 χιλ. που προέρχονται από έναν μισθωτή, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 14,7% των συνολικών εσόδων από μισθώματα. Το αντίστοιχο ποσοστό, την 31.12.2024, ήταν 16,6%.

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**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Γραφεία	Καταστήματα	Βιομηχανικά	Τουριστικά	Λοιπά	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024						
Επενδύσεις σε ακίνητα	161.437.957	209.181.109	43.057.789	48.017.029	155.008.753	**616.702.637**
Σύνολο ενεργητικού ανά τομέα	**161.437.957**	**209.181.110**	**43.057.788**	**48.017.029**	**155.008.753**	**616.702.637**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						129.527.758
Σύνολο ενεργητικού						**746.230.395**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:						
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων τρέχουσας χρήσης	2.874.550	1.939.720	1.450.890	330.311	28.164.954	**34.760.425**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων						**227.131.589**

Γεωγραφικοί τομείς

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	37.481.281	306.724	**37.788.005**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων			**-**
Σύνολο πωλήσεων	**37.481.281**	**306.724**	**37.788.005**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(1.710.957)	(197.193)	**(1.908.150)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(3.161.200)	(43.801)	**(3.205.001)**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**32.609.124**	**65.730**	**32.674.854**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	32.913.682	503.164	**33.416.846**
Εσωτερικές πωλήσεις μεταξύ γεωγραφικών τομέων	-	-	-
Σύνολο πωλήσεων	**32.913.682**	**503.164**	**33.416.846**
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(2.580.845)	(303.522)	**(2.884.367)**
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	(2.561.014)	(41.686)	**(2.602.700)**
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση παγίων	6.234	-	**6.234**
Λοιπά έσοδα	652.298	13.614	**665.912**
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**28.430.355**	**171.570**	**28.601.925**

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**

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025	Ελλάδα	Βουλγαρία	Σύνολο
Ενεργητικό ανά γεωγραφικό τομέα την 31 Δεκεμβρίου 2024			
Επενδύσεις σε ακίνητα	609.773.361	6.929.276	**616.702.637**
Σύνολο ενεργητικού ανά γεωγραφικό τομέα	**609.773.361**	**6.929.276**	**616.702.637**
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού			129.527.758
Σύνολο ενεργητικού			**746.230.395**
Στο ενεργητικό περιλαμβάνονται:			
Αποκτήσεις / Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων τρέχουσας χρήσης	34.737.705	22.720	**34.760.425**
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων			**227.131.589**

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 παρακολουθούντα 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA ακινήτων)	**32.674.856**	**28.601.925**
Μη κατανεμημένα αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	(6.322.364)	(7.802.612)
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	(175.956)	(217.192)
Προσαρμοσμένα αποτελέσματα ακινήτων προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (a-EBITDA)	**26.176.536**	**20.582.121**
Κέρδη / (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	20.188.438	24.496.831
Καθαρή ζημιά απομείωσης χρημ/κών περιουσιακών στοιχείων	(299.924)	(221.406)
Αποσβέσεις	(430.281)	(388.846)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	3.008.249	5.905.717
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.659.428)	(8.315.157)
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχές σε κοινοπραξίες	1.334.690	8.560.530
Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα) / έξοδα	175.956	217.192
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	**43.494.236**	**50.836.982**

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

	31/12/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο έναρξης	**616.702.637**	**557.312.240**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	420.259	610.255
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	23.943.728	34.150.169
Πωλήσεις	(1.654.931)	(73.307)
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	228.549	206.448
Μεταφορές σε ενσώματα πάγια	(6.007.586)	-
Κέρδη / (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	20.188.438	24.496.831
Υπόλοιπο λήξης	**657.588.053**	**616.702.637**

Κατά την 31.12.2025, το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε 60 ακίνητα, μεταξύ άλλων, κτήρια γραφείων, εμπορικούς χώρους, τουριστικά και οικιστικά ακίνητα, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες (logistics), καθώς και 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 60 ακινήτων βρίσκεται στη Σόφια της Βουλγαρίας, ενώ τα υπόλοιπα βρίσκονται στην Ελλάδα. Οι βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων αφορούν, κατά κύριο λόγο, την κατασκευή του νέου κτηρίου γραφείων στην οδό Χειμάρρας στο Μαρούσι, την ανακατασκευή και μετατροπή υφιστάμενου κτηρίου σε μεικτή χρήση κατοικιών και γραφείων στην οδό Αρδηττού στο Μετς και την ανακατασκευή υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Κηφισίας στο Μαρούσι.

Στις 4.2.2025 η Εταιρεία απέκτησε αδόμητο οικόπεδο επιφάνειας 201,33 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 188 χιλ. ευρώ και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία.

Στις 30.4.2025 η Εταιρεία απέκτησε οικόπεδο επιφάνειας 241,67 τ.μ. στο Μαρούσι. Η αξία της συναλλαγής ανήλθε σε 221 χιλ. ευρώ και χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια της Εταιρείας. Το εν λόγω ακίνητο είναι όμορο σε υφιστάμενη ιδιοκτησία.

Την 01.07.2025 τα γραφεία της Εταιρείας μεταφέρθηκαν από το ακίνητο στην Τσικλητήρα 41 στο νέο κτήριο επί της Χειμάρρας 16 στο Μαρούσι.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 20,2 εκατ. για τη χρήση του 2025 (2024: € 24,5 εκατ.) προέρχονται κατά κύριο λόγο από τη σύναψη νέων συμβάσεων μίσθωσης, την ανανέωση υφιστάμενων μισθώσεων με βάση τις τρέχουσες τιμές αγοράς, την ανοδική αύξηση των μισθωμάτων βάση του ΔΤΚ καθώς και το μακροοικονομικό περιβάλλον και τις τάσεις και προοπτικές στην αγορά των ακινήτων.

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

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			

2024

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Απόδοσης Εξόδου (%)
Ελλάδα	Γραφεία	154.508.681	Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%	7,85% - 8,65%	5,7% - 6,75%
Βουλγαρία	Γραφεία	6.929.276	Συγκριτική 15% - Εισοδηματική (DCF) 85%	10,5%	9%
Ελλάδα	Καταστήματα	209.181.110	Εισοδηματική (DCF) 100%, Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap) 60%	9,75% - 11,5%	7% - 9%
Ελλάδα	Τουριστικά	48.017.029	Συγκριτική 20% - Εισοδηματική (DCF) 80%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%	7,7% - 10,61%	6% - 8,5%
Ελλάδα	Βιομηχανικά κτήρια	43.057.788	Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (DCF) 70%, Συγκριτική 30% - Εισοδηματική (Direct Cap + DCF) 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (DCF) 50%	8,7% - 12,5%	6,8% - 11%
Ελλάδα	Λοιπά	155.008.753	Συγκριτική 100%, Συγκριτική 30% - Υπολειμματική 70%, Συγκριτική 40% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 60%, Συγκριτική 40% - Υπολειμματική 60%, Συγκριτική 50% - Εισοδηματική (Direct Cap) 50%, Συγκριτική 50% - Υπολειμματική 50%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap) 40%, Συγκριτική 60% - Εισοδηματική (Direct Cap+DCF) 40%, Συγκριτική 60% - Υπολειμματική 40%, Συγκριτική 80% - Αποσβεσμένο Κόστος Αντικατάστασης 20%, Συγκριτική 80% - Εισοδηματική (Direct Cap) 20%, Συγκριτική 80% - Υπολειμματική 20%, Συγκριτική 90% - Εισοδηματική (Direct Cap) 10%, Υπολειμματική 100%, Υπολειμματική με DCF 100%, Υπολειμματική με DCF 80%- Υπολειμματική με Συγκριτική 20%,	7,46% - 10,7%	4,5% - 9,25%
		616.702.637			

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους εκτιμητές την 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 € 12.187 χιλ. (31.12.2024: € 12.104 χιλ.).

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

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**

31/12/2024							
Χώρα	**Ελλάδα**					**Βουλγαρία**	
Τομέας	**Γραφεία**	**Καταστήματα**	**Τουριστικά**	**Βιομηχανικά**	**Λοιπά**	**Γραφεία**	**Σύνολο**
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία έναρξης χρήσης	**143.676.362**	**197.396.632**	**42.798.230**	**39.945.099**	**126.795.666**	**6.700.251**	**557.312.240**
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	610.255	-	**610.255**
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	2.851.830	1.939.720	330.311	1.450.890	27.554.698	22.720	**34.150.169**
Πωλήσεις	(73.307)	-	-	-	-	-	**(73.307)**
Αναπροσαρμογές	-	206.448	-	-	-	-	**206.448**
Κέρδη/ (ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	8.053.796	9.638.309	4.888.489	1.661.800	48.133	206.305	**24.496.831**
Εύλογη αξία λήξης χρήσης	**154.508.682**	**209.181.110**	**48.017.029**	**43.057.788**	**155.008.752**	**6.929.276**	**616.702.637**

Ανάλυση ευαισθησίας

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 28 εκατ. χαμηλότερη (-4,29%) ή € 29,6 εκατ. υψηλότερη (+4,54%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, το προεξοφλητικό επιτόκιο (discount rate) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 23,7 εκατ. χαμηλότερη (-3,92%) ή € 26,1 εκατ. υψηλότερη (+4,32%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 16 εκατ. χαμηλότερη (-2,46%) ή € 17 εκατ. υψηλότερη (+2,60%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, ο συντελεστής απόδοσης εξόδου (exit yield) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 12,6 εκατ. χαμηλότερη (-2,09%) ή € 15,4 εκατ. υψηλότερη (+2,55%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 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 € 23,8 εκατ. υψηλότερη (+3,64%) ή € 24,8 εκατ. χαμηλότερη (-3,81%), αντίστοιχα.

Εάν, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, η πιθανή μισθωτική αξία ανά τ.μ. (ERV/Market Rent) που χρησιμοποιήθηκε στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10%, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 22,4 εκατ. υψηλότερη (+3,7%) ή € 22,8 εκατ. χαμηλότερη (-3,78%), αντίστοιχα.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία είχε συμβατικές υποχρεώσεις σε σχέση με μελλοντική αγορά, κατασκευή ή ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων ύψους περίπου € 5,7 εκατ. (2024: € 16,1 εκατ.). Η εν λόγω υποχρέωση είναι αποτέλεσμα των έργων σε εξέλιξη που έχει η Εταιρεία, είτε αυτά είναι σε στάδιο κατασκευής (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας), είτε βρίσκονται σε στάδιο σχεδιασμού, και αφορά κυρίως εργολάβους, και σε μικρότερο βαθμό μελετητές.

Επί των ακινήτων (οικόπεδα και κτήρια) της Εταιρείας υφίστανται κατά την 31.12.2025 εμπράγματα βάρη συνολικού ύψους € 127,2 εκατ. (2024: € 127,2 εκατ.), τα οποία εξασφαλίζουν μέρος των μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπολοίπου κεφαλαίου € 67,8 εκατ. (2024: € 71,1 εκατ.).

Η τελευταία εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025. 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 2024	-	-	335.260	2.748.671	918.431	17.273	**4.019.635**
Προσθήκες	-	-	25.792	-	86.671	-	**112.463**
Πωλήσεις	-	-	-	-	(9.935)	-	**(9.935)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	-	-	**361.052**	**2.748.671**	**995.167**	**17.273**	**4.122.163**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	-	-	**-**	**(2.641.637)**	**(526.111)**	**(17.273)**	**(3.185.021)**
Αποσβέσεις περιόδου	**-**	**-**	-	(79.552)	(68.585)	-	**(148.137)**
Αποσβέσεις πωληθέντων	**-**	**-**	-	-	10.197	-	**10.197**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	-	-	**-**	**(2.721.189)**	**(584.499)**	**(17.273)**	**(3.322.961)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	-	-	**361.052**	**27.482**	**410.668**	**-**	**799.202**

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**

Το 2025 ολοκληρώθηκε η κατασκευή του ακινήτου επί της οδού Χειμάρας 16 στο Μαρούσι. Μέρος του ακινήτου αυτού 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

	31/12/2025	31/12/2024
Ακίνητα	-	2.361.306
Μεταφορικά μέσα	425.089	411.510
Σύνολο	**425.089**	**2.772.816**

(ii) Μεταβολές δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2025	31/12/2024
Ακίνητα	(2.325.272)	(48.659)
Μεταφορικά μέσα	143.877	256.561
Σύνολο	**(2.181.395)**	**207.902**

(iii) Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης

	31/12/2025	31/12/2024
Ακίνητα	(36.034)	(72.519)
Μεταφορικά μέσα	(130.298)	(113.290)
Σύνολο	**(166.332)**	**(185.809)**

Την 01.07.2025 το ακίνητο στην Τσικλητήρα 41, Μαρούσι μεταφέρθηκε από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα στα επενδυτικά ακίνητα λόγω αλλαγής της χρήσης του.

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογισμικό	Λοιπά	Σύνολο
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**249.833**	**94.119**	**343.952**
Προσθήκες	19.000	-	19.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**268.833**	**94.119**	**362.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**(127.860)**	**(34.752)**	**(162.612)**
Αποσβέσεις περιόδου	(25.373)	(29.527)	**(54.900)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**(153.233)**	**(64.279)**	**(217.512)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2024	**115.600**	**29.840**	**145.440**

Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**268.833**	**94.119**	**362.952**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**268.833**	**94.119**	**362.952**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**(153.232)**	**(64.278)**	**(217.510)**
Αποσβέσεις περιόδου	(26.797)	(29.841)	(56.638)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**(180.029)**	**(94.119)**	**(274.148)**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2025	**88.804**	**-**	**88.804**

12. 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 31.12.2025, το μετοχικό κεφάλαιο της THE GRID A.E. ανέρχεται σε € 23.350 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου). Το κόστος της συμμετοχής της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη και τα σχετικά έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και ανέρχεται σε € 11.675 χιλ.

Στις 8 Δεκεμβρίου 2021, η THE GRID απέκτησε, κατόπιν πλειοδοτικού διαγωνισμού, οικόπεδο, που βρίσκεται

επί των οδών Χειμάρας 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:

	2025	2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	**31.062.972**	**22.502.443**
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου	1.334.690	8.560.530
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	**32.397.662**	**31.062.973**

Τα κέρδη περιόδου οφείλονται κυρίως στην αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου της THE GRID κατά την 31.12.2025, η οποία έχει επηρεάσει και την Καθαρή Θέση της THE GRID, στη βάση της οποίας υπολογίζεται η συμμετοχή της Εταιρείας στην εν λόγω κοινοπραξία.

Κατωτέρω παρατίθεται συνοπτική εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της THE GRID:

	31/12/2025	31/12/2024
Ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	159.426.584	119.948.428
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9.673.244	11.363.894
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13.048.687	5.052.963
Σύνολο ενεργητικού	**182.148.514**	**136.365.285**
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	23.214.363	23.214.363
Κέρδη εις νέον	41.445.325	38.775.945
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά αποδιδόμενα στους μετόχους	**64.659.688**	**61.990.308**
Υποχρεώσεις		
Δάνεια	92.822.576	54.286.213
Κρατικές επιχορηγήσεις	5.480.924	2.772.859
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11.927.445	10.960.362
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.257.881	6.355.543
Σύνολο υποχρεώσεων	**117.488.827**	**74.374.977**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	**182.148.514**	**136.365.285**

Στις 12.01.2024 υπεγράφη μεταξύ της THE GRID και των μετόχων αυτής, ήτοι της MAVANI HOLDINGS LIMITED (εταιρείας της επενδυτικής οντότητας BROOK LANE CAPITAL) και της NOVAL PROPERTY, σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου μειωμένης εξασφάλισης (ομολογιακό δάνειο μετόχων), έως ποσού € 20,5 εκατ., μέσω του οποίου οι μέτοχοι της THE GRID εισέφεραν (σε αναλογία 50% - 50%) στην εν λόγω εταιρεία για την ανάπτυξη σύγχρονου κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής συνολικό ποσό €17.550 χιλ.

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Δάνεια προς συνδεδεμένες	10.395.291	9.585.507
Σύνολο	**10.395.291**	**9.585.507**

Από το ποσό του δανείου, το ποσό των € 8.775 χιλ. αφορά σε δάνειο και το υπόλοιπο σε κεφαλοποιηθέντες τόκους.

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 συνολικό ποσό των σταδιακών εκταμιεύσεων του εν λόγω ομολογιακού δανείου, ξεκινώντας από την 1η εκταμίευση στις 26.02.2024 έως και 31.12.2025 ανέρχεται στα € 78,7 εκατ.

13. Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία και λογιστική αντιστάθμιση

	31/12/2025	31/12/2024
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.021.089	1.094.089
Κυκλοφορούν ενεργητικό	270.429	363.975
Σύνολο	**1.291.518**	**1.458.064**

Μετά από αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της σχέσης λογιστικής αντιστάθμισης με τη μέθοδο του υποθετικού παραγώγου, η Εταιρεία κατέληξε ότι υπάρχει υψηλή οικονομική συσχέτιση μεταξύ των μέσων αντιστάθμισης (συμφωνία ανταλλαγής επιτοκίων) και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων (πληρωμές τόκων κυμαινόμενου επιτοκίου δανεισμού). Για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, αντίστοιχα, για την υπολειπόμενη διάρκεια του παραγώγου.

Τα παράγωγα που κατέχει η Εταιρεία κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

14. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

	Κυκλοφορούν ενεργητικό		Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
	31/12/2025	31/12/2024	**31/12/2025**	31/12/2024
Απαιτήσεις μισθωμάτων από επενδυτικά ακίνητα	837.382	894.994	-	-
Απαιτήσεις μισθωμάτων επενδυτικών ακινήτων από συνδεδεμένες επιχειρήσεις	2.654.735	10.392	-	-
Επισφαλείς-επίδικοι πελάτες	3.060	3.060	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(569.994)	(270.070)	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	43.224	178.857	-	-
Εγγυήσεις	117.000	105.000	250.241	154.860
Σύνολο εμπορικών και λοιπών χρηματοοικονομικών απαιτήσεων	**3.085.406**	**922.233**	**250.241**	**154.860**
Προπληρωμένα έξοδα	152.253	845.096	-	-
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	27.749	3.092.790	-	-
Δεδουλευμένα έσοδα	2.608.163	2.007.655	1.792.550	2.018.977
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα	705.015	156.344	-	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	-	-	1.707.678	1.716.978
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	**3.493.180**	**6.101.885**	**3.500.228**	**3.735.955**
Σύνολο	**6.578.586**	**7.024.118**	**3.750.469**	**3.890.815**

Κίνηση Πρόβλεψης Απομείωσης

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**(80.085)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(221.406)
Διαγραφή απαιτήσεων μη εισπραχθέντων μέσα στη χρήση	31.421
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**(270.070)**
Πρόβλεψη απομείωσης	(299.924)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**(569.994)**

Οι εύλογες αξίες των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, κατά την 31.12.2025, θεωρείται ότι προσεγγίζουν τη λογιστική αξία τους.

Η εύλογη αξία των εξασφαλίσεων που αφορούν τις εμπορικές απαιτήσεις ανέρχεται στο ποσό των € 738.644.

Δεδουλευμένα Έσοδα

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις», η αναγνώριση του εισοδήματος από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) γίνεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Κατά συνέπεια, οι αναπροσαρμογές στα μισθώματα, οι οποίες γίνονται κατά τη διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης, επιμερίζονται στο σύνολο της διάρκειας αυτής.

Το εν λόγω κονδύλι αφορά κυρίως την εφαρμογή των λογιστικών προτύπων, βάσει των οποίων γίνεται ο χειρισμός των μακροχρόνιων συμβάσεων, με σκοπό την εξομάλυνση των εκτιμώμενων μισθωτικών εσόδων των οικείων συμβάσεων και τη διάκρισή τους σε βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σκέλος.

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.

15. 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Ταμειακά διαθέσιμα	2.117	2.288
Καταθέσεις όψεως	10.646.237	10.786.535
Προθεσμιακές καταθέσεις	37.000.000	62.000.000
Σύνολο	**47.648.353**	**72.788.823**

Στις ανωτέρω αναφερόμενες Καταθέσεις όψεως περιλαμβάνονται και υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών ενεχυριασμένων, ως εξασφάλιση στο πλαίσιο συνδεδεμένων μακροπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων. Το συνολικό υπόλοιπο των εν λόγω ενεχυριασμένων λογαριασμών ανέρχεται, την 31 Δεκεμβρίου 2025, σε ποσό € 4.125 χιλ. (31.12.2024: € 3.487 χιλ.). Μέσω των εν λόγω τραπεζικών λογαριασμών, εξυπηρετούνται μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια και σε αυτούς συγκεντρώνονται κατ' ελάχιστον τα ποσά των τόκων και του χρεολυσίου της επόμενης εκτοκιστικής περιόδου του εκάστοτε δανείου. Οποιοδήποτε ποσό πέραν των κατ' ελάχιστον προβλεπόμενων κάθε φορά, είναι ελεύθερο προς χρήση από την Εταιρεία, κατόπιν σχετικού αιτήματός της και εφόσον δεν έχει επέλθει κάποιο Γεγονός Καταγγελίας, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα στη σύμβαση του κάθε ομολογιακού δανείου.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας, κατά την 31.12.2025, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

16. Μετοχικό κεφάλαιο

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

Στις 18 Σεπτεμβρίου 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 31η Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία είχε αποκτήσει 246.761 ίδιες μετοχές με συνολικό κόστος € 671 χιλ..

17. Τακτικό αποθεματικό και λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Αφορολόγητα αποθεματικά	Έκτακτα αποθεματικά	Αποθεματικό αντιστάθμισης	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	-	-	316.823	1.169.950	101.126	**1.587.899**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	-	-	-	150.847	**150.847**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-	-	-	-	(664.079)	**(664.079)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**-**	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**(412.106)**	**1.074.667**
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**-**	**-**	**316.823**	**1.169.950**	**(412.106)**	**1.074.667**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	1.080.636	-	-	195.061	**1.275.698**
Τακτικό αποθεματικό 2025	2.049.647	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.049.647**
Μεταφορά στα αποτελέσματα	-		-	-	(361.607)	**(361.607)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	**2.049.647**	**1.080.636**	**316.823**	**1.169.950**	**(578.652)**	**4.038.404**

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

Τα λοιπά αποθεματικά ύψους € 1.988.757, κατά την 31.12.2025, 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 € 578.652 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.

18. Δάνεια

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Βραχυπρόθεσμα	**Μακροπρόθεσμα**	**Σύνολο**	Βραχυπρόθεσμα	Μακροπρόθεσμα	Σύνολο
Με εξασφάλιση						
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.487.692	64.303.115	67.790.807	3.270.445	67.790.807	71.061.252
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(15.323)	(86.052)	(101.375)	(16.795)	(101.375)	(118.170)
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο κερδών από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(489.227)	(2.947.882)	(3.437.109)	(324.186)	(2.402.460)	(2.726.646)
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	605.950	-	605.950	879.232	-	879.232
Σύνολο δανεισμού με εξασφάλιση	**3.589.092**	**61.269.181**	**64.858.273**	**3.808.696**	**65.286.972**	**69.095.668**
Χωρίς εξασφάλιση						
Τραπεζικά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	3.400.000	-	3.400.000	3.400.000	-	3.400.000
Ομολογιακά δάνεια - ανεξόφλητο κεφάλαιο	597.000	(0)	597.000	4.423.000	597.000	5.020.000
Πράσινο ομόλογο	-	120.000.000	120.000.000	-	120.000.000	120.000.000
Μείον: αναπόσβεστο υπόλοιπο εξόδων δανείων	(484.213)	(988.156)	(1.472.369)	(476.519)	(1.464.338)	(1.940.857)
Πλέον: δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	250.961	-	250.961	350.749	-	350.749
Σύνολο δανεισμού χωρίς εξασφάλιση	**3.763.749**	**119.011.844**	**122.775.592**	**7.697.230**	**119.132.662**	**126.829.892**
Σύνολο δανεισμού	**7.352.841**	**180.281.024**	**187.633.865**	**11.505.926**	**184.419.634**	**195.925.560**

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

	31/12/2025	31/12/2024
Μεταξύ 1 και 2 ετών	3.440.248	3.261.030
Μεταξύ 2 και 5 ετών	135.775.250	133.494.794
Πάνω από 5 έτη	41.065.526	47.663.810
Σύνολο	**180.281.024**	**184.419.634**

Συνοπτική παρουσίαση ομολογιακών δανείων τέλους χρήσης:

Αρχικό Ποσό Ο/Δ	**Ημερομηνία έναρξης**	**Ημερομηνία λήξης**	**31/12/2025**	31/12/2024
14.000.000	27/10/2020	27/10/2032	10.644.550	11.801.269
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	-	1.658.963
5.773.000	30/10/2020	2/03/2026	602.804	1.772.535
5.773.000	30/10/2020	1/09/2025	-	1.658.963
23.000.000	31/10/2019	31/10/2031	14.904.908	16.892.264
120.000.000	6/12/2021	6/12/2028	118.739.631	118.288.809
4.700.000	28/02/2022	28/02/2034	3.472.519	3.580.071
2.750.000	28/02/2022	28/02/2034	2.477.581	2.545.526
37.000.000	28/02/2022	28/02/2034	33.358.714	34.276.539
	Σύνολο		**184.200.708**	**192.474.939**

Το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού της Εταιρείας κατά την 31/12/2025 ήταν 2,82% (31/12/2024: 3,33%)

Στις 31.12.2025, ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της Εταιρείας αφορά:

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

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.

Εντός του 2025 έγιναν τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων (μείωση περιθωρίου), από τις οποίες προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 1.146 χιλ. (2024: € 2.939 χιλ.) το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι Χρηματοοικονομικά έσοδα.

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

- Δανεισμός Ομολογιακού Δανείου Alpha Bank Τράπεζας

Ομολογιακά δάνεια σε σχέση με το συγκρότημα γραφείων THE ORBIT, στο πλαίσιο των οποίων το άθροισμα των ετησίων μισθωμάτων, επί των οποίων θα έχει συσταθεί ενέχυρο και θα έχουν εκχωρηθεί στον Εκπρόσωπο για λογαριασμό των Ομολογιούχων Δανειστών, θα ισούται τουλάχιστον με το γινόμενο του αθροίσματος των ετησίως καταβλητέων δόσεων κεφαλαίου και τόκων των εν λόγω δανείων επί του συντελεστή 1,2. Η επιβεβαίωση του ύψους του ως άνω αθροίσματος των ετησίων μισθωμάτων προκύπτει στο τέλος Ιανουαρίου εκάστου έτους στη βάση των τιμολογίων που θα έχει εκδώσει η Εταιρεία τον συγκεκριμένο μήνα σε σχέση με τα μισθώματα του συγκεκριμένου ακινήτου και βάσει των οποίων θα προϋπολογίζεται το άθροισμα των ετήσιων μισθωμάτων του συγκεκριμένου έτους.

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά τον Ιανουάριο του 2026.

- 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 31.12.2025.

- 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 31.12.2025.

    - 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 31.12.2025.

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

Ο εν λόγω όρος ικανοποιείται πλήρως κατά την 31.12.2025.

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

Η κίνηση του καθαρού δανεισμού έχει ως ακολούθως:

	Δάνεια	Υποχρεώσεις μισθώσεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	**214.633.671**	**13.663.553**	**228.297.224**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(11.757.248)	(394.506)	**(12.151.754)**
Απόσβεση εξόδων δανείων	605.182	-	**605.182**
Τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	(2.726.646)	-	**(2.726.646)**
Μετατροπή ομολογιακού δανείου σε μετοχές	(4.383.418)	-	**(4.383.418)**
Νέες μισθώσεις	-	879.951	**879.951**
Λήξεις μισθώσεων	-	(13.406)	**(13.406)**
Τροποποιήσεις όρων μίσθωσης	-	168.995	**168.995**
Χρεωστικοί τόκοι	7.622.857	599.237	**8.222.094**
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(8.068.838)	(599.237)	**(8.668.075)**
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	**195.925.560**	**14.304.587**	**210.230.147**

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	**195.925.560**	**14.304.587**	**210.230.147**
Αποπληρωμές κεφαλαίου	(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**

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα, οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης, το ύψος της οποίας καθορίζεται με βάση τις τακτικές αποδοχές των εργαζομένων του τρέχοντος μήνα πριν την απόλυση ή συνταξιοδότηση, τη διάρκεια προϋπηρεσίας και τον τρόπο λύσης της σύμβασης εξαρτημένης εργασίας τους (απόλυση με προειδοποίηση, απόλυση χωρίς προειδοποίηση ή συνταξιοδότηση). Η οφειλόμενη αποζημίωση σε περίπτωση συνταξιοδότησης είναι ίση με το 40% της αποζημίωσης που οφείλεται σε περίπτωση απόλυσης.

Η μεταβολή της υποχρέωσης καθορισμένης παροχής, κατά τη διάρκεια της χρήσης, έχει ως εξής:

(i) Κίνηση Υποχρέωσης

	2025	2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**77.630**	**72.915**
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	23.387	22.165
Κόστος προϋπηρεσίας	-	27.634
Τερματικές παροχές / Κόστος διακανονισμών	299.421	518.111
Χρηματοοικονομικό κόστος	1.842	2.260
Συνολική χρέωση στα αποτελέσματα	**324.649**	**570.170**
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από μεταβολή στις χρηματοοικονομικές παραδοχές	17.016	(21.022)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές από εμπειρικές αναπροσαρμογές	(17.888)	3.245
Συνολική χρέωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	**(872)**	**(17.777)**
Πληρωθείσες παροχές	(324.392)	(547.678)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**77.015**	**77.630**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής:

(ii) Υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης

	2025	2024
Επιτόκιο προεξόφλησης	2,95%	2,80%
Πληθωρισμός	2,00%	2,00%
Μελλοντική αύξηση μισθών	2,50%	2,50%
Διάρκεια προγράμματος (έτη)	4,75	4,70

Η ανάλυση ευαισθησίας για κάθε σημαντική αναλογιστική παραδοχή, που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από τις αλλαγές αυτές, είναι η ακόλουθη:

(iii) Ανάλυση ευαισθησίας υποθέσεων αναλογιστικής μελέτης

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2025		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(2,27%)	2,40%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	2,40%	(2,29%)

	Επίδραση στην υποχρέωση 31 Δεκεμβρίου 2024		
	Μεταβολή στην υπόθεση	Αύξηση στην υπόθεση	Μείωση στην υπόθεση
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,50%	(2,26%)	2,38%
Μελλοντική αύξηση μισθών	0,50%	2,38%	(2,27%)

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2025	31/12/2024
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές	1.914.394	7.387.770
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	120.047	118.009
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	1.018.753	954.658
Μερίσματα πληρωτέα	244	23
Πιστωτές διάφοροι	176.804	353.249
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.334.493	2.119.211
Μισθώματα προεισπραγμένα	-	37.989
Λοιποί φόροι και τέλη	1.596.935	1.030.640
Εγγυήσεις	317.456	338.501
Σύνολο	**6.479.126**	**12.340.050**

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

Τα ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις μισθωμάτων συνολικού ποσού € 132.603 (31.12.2024: € 191.815).

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

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν εγγυήσεις μισθωτών:

	31/12/2025	31/12/2024
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Εγγυήσεις	2.266.036	2.049.257
Εγγυήσεις οφειλόμενες σε συνδεδεμένα μέρη	578.359	709.051
Σύνολο	**2.844.395**	**2.758.308**

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

τους.

21. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Εμπορικοί χώροι	18.695.109	16.956.619
Γραφεία	11.109.840	9.416.136
Τουριστικά	3.659.007	3.266.350
Βιομηχανικά	2.965.128	2.508.266
Λοιπά	1.358.921	1.269.475
Σύνολο	**37.788.006**	**33.416.846**

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα εισπρακτέα, βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών βάσει προβλέψεων ΔΤΚ, έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2025	31/12/2024
Μέχρι 1 έτος	36.607.860	33.089.915
Από 1 μέχρι και 2 έτη	34.154.586	31.683.010
Από 2 μέχρι και 3 έτη	31.385.689	29.400.953
Από 3 μέχρι και 4 έτη	30.700.321	26.588.738
Από 4 μέχρι και 5 έτη	30.845.354	25.329.276
Περισσότερο από 5 έτη	262.054.870	242.046.141
Σύνολο	**425.748.680**	**388.138.033**

Η αύξηση των σωρευτικών μελλοντικών εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την 31.12.2025 οφείλεται, εκτός από τις προβλεπόμενες συμβατικές αναπροσαρμογές μισθωμάτων, κατά κύριο λόγο στις υπογεγραμμένες (εντός του 2025) νέες μισθωτικές συμβάσεις, οι οποίες ενεργοποιούνται μετά την κλειόμενη χρήση και συνδέονται με ακίνητα της Εταιρείας τα οποία ολοκληρώνονται και παραδίδονται σταδιακά στους μισθωτές τους προς χρήση.

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

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν:

	31/12/2025	31/12/2024
Ασφάλειες	654.354	722.427
Ενοίκια	10.793	11.609
Μεσιτείες	-	11.544
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	60.579	19.114
Αμοιβές τρίτων	860.385	1.275.238
Συντήρηση	143.480	157.148
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	2.000	-
Κοινόχρηστες δαπάνες	142.829	569.363
Λοιπά έξοδα	33.730	117.924
Σύνολο	**1.908.150**	**2.884.367**

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα ακινήτων, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, περιλαμβάνουν € 196 χιλ. (2024: € 335 χιλ.), τα οποία σχετίζονται με μη εκμισθωμένα επενδυτικά ακίνητα.

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. για την κλειόμενη χρήση (2024: € 2 εκατ.).

23. Δαπάνες προσωπικού

	31/12/2025	31/12/2024
Μισθοί και ημερομίσθια	2.757.290	2.758.042
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	568.709	524.598
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	667.243	1.498.402
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών / συνταξιοδοτικά	324.649	570.170
Σύνολο	**4.317.892**	**5.351.211**

24. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	31/12/2025	31/12/2024
Ασφάλειες	14.579	2.434
Ενοίκια μεταφορικών μέσων	25.481	10.489
Έξοδα προώθησης	286.707	377.065
Αμοιβές τρίτων	1.355.405	1.214.516
Έρευνα και ανάπτυξη	-	21.750
Συνδρομές	46.521	42.527
Συναλλαγματικές διαφορές	-	334
Συντήρηση	235.419	102.095
Έξοδα κίνησης και ταξιδίων	41.200	50.735
Κοινόχρηστες δαπάνες	50.280	178.050
Λοιπά έξοδα	71.291	197.679
Σύνολο	**2.126.884**	**2.197.674**

Τα Λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, έξοδα μέρους του ακινήτου επί της οδού Χειμάρας 16Β στο Μαρούσι, όπου βρίσκονται τα γραφεία διοίκησης της Εταιρείας.

25. Χρηματοοικονομικό κόστος

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα		
Πιστωτικοί τόκοι	810.305	811.363
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.052.118	2.154.958
Κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων	1.145.826	2.939.396
Σύνολο Εσόδων	**3.008.249**	**5.905.717**
Έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι	5.047.883	6.707.093
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	180	7.379
Λοιπές προμήθειες τραπεζών	70.648	183.515
Αποσβέσεις εξόδων δανείων	485.283	605.182
Απόσβεση τροποποίησης δανειακών συμβάσεων	435.362	212.751
Τόκοι μισθώσεων	620.072	599.237
Σύνολο Εξόδων	**6.659.428**	**8.315.157**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	**(3.651.179)**	**(2.409.440)**

Στους πιστωτικούς τόκους περιλαμβάνονται κυρίως τόκοι του κοινού ομολογιακού δανείου μεταξύ της THE GRID και της Εταιρείας (βλ. σημ. 12).

Στα κέρδη από τροποποιήσεις δανειακών συμβάσεων περιλαμβάνονται κέρδη από μείωση περιθωρίου δανείων.

Εντός της χρήσης 2025 κεφαλαιοποιήθηκαν τόκοι ομολογιακού δανείου ποσού € 877 χιλ. (2024: € 947 χιλ.) που αφορούν στην χρηματοδότηση των υπό ανάπτυξη ακινήτων της Εταιρείας και έχει συμπεριληφθεί στις Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων (Σημ. 8).

26. Φόροι

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτόκιο Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 53 του Ν. 5193/2025.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση, σε τακτά χρονικά διαστήματα, αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει

προβλέψεις, όπου είναι αναγκαίο, για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν προς αυτές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Το κονδύλι του φόρου επενδύσεων, για τη χρήση που έληξ1ε στις 31.12.2025, ανέρχεται σε € 2.501.295 (2024: € 3.572.868). Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, το κονδύλι Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις αφορά πρόβλεψη του φόρου επενδύσεων για το Β' εξάμηνο της κλειόμενης χρήσης.

27. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου	2025	2024
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	40.992.941	47.264.114
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	126.185.197	118.348.603
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	**0,32**	**0,40**

Το σύνολο του αριθμού των μετοχών κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 ανέρχεται στις 126.431.958.

28. 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 στα έτη 2019-2020. Εάν, από μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, προκύψουν διαφορές, εκτιμάται ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Για την Εταιρεία, οι χρήσεις 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 31 Δεκεμβρίου 2025, υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την Εταιρεία, στο πλαίσιο της ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων της, ποσού € 5,7 εκατ. (31.12.2024: € 16,1 εκατ.).

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις την 31 Δεκεμβρίου 2025, που θα επηρέαζαν ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

29. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη

(i) Λοιπά συνδεδεμένα μέρη

	31/12/2025	31/12/2024
Έσοδα από μισθώματα	6.050.263	4.275.953
Πωλήσεις υπηρεσιών	1.486.992	-
Πωλήσεις παγίων	1.696.542	-
Αγορές υπηρεσιών	4.309.465	1.927.461
Αγορές παγίων	513.898	1.783.369

	Σημ.	**31/12/2025**	31/12/2024
Απαιτήσεις	14	3.359.750	166.736
Απαιτήσεις από εγγυήσεις		112.178	-
Υποχρεώσεις	20	886.150	762.843
Υποχρεώσεις από εγγυήσεις μισθωμάτων	20	710.961	900.866

(ii) Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

	Σημ.	**31/12/2025**	31/12/2024
Νέα δάνεια	12	10.395.291	9.585.507
Χρηματοοικονομικά έσοδα	12	809.784	810.507

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024
Αμοιβές Δ.Σ, μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές (συμπεριλαμβανομένης της πρόβλεψης για έκτακτες αμοιβές και αποζημιώσεις)	2.439.144	3.051.222
Σύνολο	**2.439.144**	**3.051.222**

Αναφορικά με τη χρήση 2024, στις Αμοιβές μελών ΔΣ και διευθυντικών στελεχών περιλαμβάνονται οι αμοιβές και παροχές που έχουν λογιστικοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης και αφορούν την κλειόμενη χρήση.

30. Διανομή μερίσματος

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την συνεδρίασή του στις 2 Μαρτίου 2026, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025 ποσού 0,07 ευρώ ανά μετοχή.

31. Αμοιβές Ορκωτών–Λογιστών

Οι αμοιβές των Ορκωτών–Λογιστών κατά την κλειόμενη χρήση αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	77.250	77.250
Αμοιβές για έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης	11.350	11.000
Λοιπές ελεγκτικές υπηρεσίες	11.000	15.300
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	18.300	69.000
Σύνολο	**117.900**	**172.550**

32. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στις 2.3.2026 η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς το από 30.10.2020 ομολογιακό δάνειο με την EUROBANK ανεξόφλητου κεφαλαίου € 597.000 στις 31.12.2025. Το δάνειο αυτό περιήλθε στην Εταιρεία μετά την συγχώνευση αυτής με την ΜΕΤΕΜ ΑΕ.

Πρόοδος έργων σε εξέλιξη

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

- Κτήριο γραφείων επί της Λ. Κηφισίας 199, στο Μαρούσι: Το κτήριο παραδόθηκε προς χρήση και μέρος του έχει μισθωθεί.

- Συγκρότημα γραφείων επί της Χειμάρρας 10-12 & Αμαρουσίου-Χαλανδρίου, στη Θέση "Σωρός" στο Μαρούσι (THE GRID): είναι σε εξέλιξη οι κατασκευαστικές εργασίες για την ανάπτυξη του ακινήτου.

Χαρτοφυλάκιο Επενδυτικών Ακινήτων

Στις 18.02.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση δύο 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 της Εταιρείας 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.

Πρόγραμμα επαναγοράς Ιδίων μετοχών

Από την 01.01.2026 έως την ημερομηνία έγκρισης της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης η Εταιρεία έχει αποκτήσει επιπλέον 153.239 ίδιες μετοχές ολοκληρώνοντας το Πρόγραμμα Επαναγοράς Ιδίων μετοχών και πλέον κατέχει 400.000 ίδιες μετοχές, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,32%, του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας με μέση τιμή κτήσης € 2,76 / μετοχή.

Σημαντικές μεταβολές στο Μετοχικό Κεφάλαιο

Μετά τον θάνατο του Νικολάου Στασινόπουλου στις 17.1.2026 και την αυτοδίκαιη απόσβεση της ισόβιας επικαρπίας:

Α) ο κ. Ιπποκράτης Ιωάννης Στασινόπουλος απέκτησε την πλήρη κυριότητα 4.530.428 μετοχών με αντίστοιχα

δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 3,583293% επί του συνόλου. Σε συνδυασμό με τις 2.037.030 μετοχές που ήδη κατείχε (1,611167%), κατέχει πλέον συνολικά 6.567.458 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,194460% επί των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Β) ο κ. Μιχαήλ Στασινόπουλος απέκτησε την πλήρη κυριότητα 4.530.428 μετοχών με αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 3,583293% επί του συνόλου. Σε συνδυασμό με τις 2.013.722 μετοχές που ήδη κατείχε (1,592732%), κατέχει πλέον συνολικά 6.544.150 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 5,176025% επί των συνολικών δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας

Διανομή Μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά την συνεδρίασή του στις 2 Μαρτίου 2026, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευσή των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025 ποσού 0,07 ευρώ ανά μετοχή.

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.

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

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

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 ΑΚ511386	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Α02632705	ΑΔΤ Χ067438
			Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, τις υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000, διάρκειας επτά (7) ετών, διαιρούμενου σε 120.000 άυλες, κοινές, ανώνυμες ομολογίες με ονομαστική αξία €1.000 εκάστη και ετήσιο επιτόκιο 2,65%, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου («Κοινό Ομολογιακό Δάνειο») της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» («Εταιρεία») και την υπ' αριθμ. 4/937/24.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για την «Έγκριση του περιεχομένου του ενημερωτικού δελτίου της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», για τη δημόσια προσφορά και την εισαγωγή για διαπραγμάτευση άυλων, κοινών, ανώνυμων ομολογιών της με την έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου» («Ενημερωτικό Δελτίο»)», αντλήθηκαν συνολικά κεφάλαια ύψους € 120.000.000. Οι εκτιμώμενες δαπάνες έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) υπολογίστηκαν σε ποσό έως € 3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) και μείωσαν ισόποσα τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια.

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

Σύμφωνα με τα όσα διατυπώνονται στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, γνωστοποιείται ότι το σύνολο των αντληθέντων κεφαλαίων διατέθηκε από τις 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2025 ως ακολούθως:

Α/Α	Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων (σε εκατ. €)	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Σύνολο Διατεθέντων Κεφαλαίων έως και την 30.06.2025	Τροποποίηση Κατανομής Διατεθέντων* κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Τροποποίηση Διάθεσης Κεφαλαίων** κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Διατεθέντα Κεφάλαια κατά την περίοδο 01.07 - 31.12.2025	Σύνολο Διατεθέντων Κεφαλαίων έως και την 31.12.2025	Αδιάθετα Κεφάλαια έως και την 31.12.2025
Δ.2 (i)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας	€ 5,33	€ 5,33	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5,33	-
Δ.2 (ii)	Αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) του από 21.04.2015 ομολογιακού δανείου (έως € 6,78 εκατ.) και μερική αποπληρωμή (συμπεριλαμβανομένων αναλογούντων τόκων) της από 29.07.2014 υπ' αριθμ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (έως € 5,67 εκατ.) της Εκδότριας	€ 12,45	€ 11,78	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 11,78	-
Δ.2 (iii)	Χρηματοδότηση Πράσινων Επενδύσεων (περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων)	€ 98,39	€ 93,77	(€ 2,58)	(€ 0,48)	€ 8,32	€ 99,03	-
Σύνολο		**€ 116,17**	**€ 110,88**	**(€ 2,58)**	**(€ 0,48)**	**€ 8,32**	**€ 116,14**	**-**
Δ.2	Πλέον: Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.)	€ 3,83	€ 3,83	€ 0,00	€ 0,03	€ 0,00	€ 3,86	-
Γενικό Σύνολο		**€ 120,00**	**€ 114,71**	**(€ 2,58)**	**(€ 0,45)**	**€ 8,32**	**€ 120,00**	**-**
Αδιάθετα Κεφάλαια		**€ 120,00**	**€ 5,29**	**€ 7,87**	**€ 8,32**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**-**

* Κατόπιν απόφασης της Επιτροπής Πράσινου Ομολόγου, δύο ακίνητα αξίας €2,58 εκατ. αφαιρέθηκαν από το Μητρώο, καθώς η προβλεπόμενη ανάπτυξη δεν υλοποιήθηκε και δεν πληρούσαν πλέον τα κριτήρια επιλεξιμότητας.

** i) Κόστη αξίας €0,48 εκατ. που είχαν συμπεριληφθεί σε προηγούμενες περιόδους, εξαιρέθηκαν εντός του 2025 κατόπιν έγκρισης της Επιτροπής και αντικαταστάθηκαν από άλλα βάση κριτηρίων επιλεξιμότητας. ii) Κόστη αξίας €0,03 εκατ. που είχαν καταχωρηθεί σε προηγούμενες χρήσεις ως χρηματοδότηση επενδύσεων διαπιστώθηκε ότι αφορούσαν δαπάνες έκδοσης και, ως εκ τούτου, απαιτήθηκε η σχετική διόρθωση και αναταξινόμησή τους.

1) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (i) του ανωτέρω πίνακα και σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο [(σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2 (i)], από το ποσό των € 5,33 εκατ., την 31.01.2022 διατέθηκε το σύνολο αυτού, ήτοι ποσό € 5,33 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των αναλογούντων τόκων) για την ολική αποπληρωμή του από 23.07.2020 ομολογιακού δανείου της Εκδότριας.

2) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (ii) του ανωτέρω πίνακα, από το ποσό των € 12,45 εκατ. διατέθηκε συνολικό ποσό € 11,78 εκατ. μέχρι την 31.12.2022. Συγκεκριμένα, στις 03.10.2022, η Εταιρεία προέβη στην ολοσχερή αναχρηματοδότηση του από 21.04.2015 κοινού, εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου (ΟΔ) της Εταιρείας με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., καθώς και στη μερική αποπληρωμή της από 29.07.2014 υπ' αρ. 45358 Σύμβασης Πίστωσης Ανοιχτού (Αλληλόχρεου) Λογαριασμού (ΣΠΑΑΛ) επίσης με την ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε., μέσω κεφαλαίων του

Πράσινου Ομολόγου. Τα εν λόγω δάνεια σχετίζονται με την ανέγερση του εμπορικού πάρκου Mare West στην Κόρινθο, το οποίο πιστοποιήθηκε με τη διεθνώς αναγνωρισμένη περιβαλλοντική βαθμονόμηση BREEAM In-Use Commercial v6. Το ποσό της αναχρηματοδότησης ανήλθε σε € 6,13 εκατ. σε σχέση με το ανωτέρω αναφερόμενο ΟΔ και σε € 5,65 εκατ. σε σχέση με την ανωτέρω αναφερόμενη ΣΠΑΑΛ και περιλαμβάνει κεφάλαιο και αναλογούντες τόκους περιόδου λήξης 03.10.2022, κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 2.1 (ii) του Προγράμματος του Πράσινου Ομολόγου, το οποίο εμπεριέχεται στο από 24.11.2021 Ενημερωτικό Δελτίο (Παράρτημα υπ' αριθμ. 5).06.2022. Δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία καταβολής των ποσών αποπληρωμής των εν λόγω δανείων τα καταβληθέντα ποσά είναι χαμηλότερα των ανωτέρω ποσών, κατά € 0,67 εκατ., αυξήθηκε αντίστοιχα το υπό (iii) κατανεμηθέν ποσό.

3) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 (iii) του ανωτέρω πίνακα το ποσό των € 98,39 εκατ. διατέθηκε μέχρι την 31.12.2025 πλέον της θετικής διαφοράς ποσού € 0,67 εκατ. από τη χρήση α/α Δ.2 (ii) ανωτέρω για Πράσινες Επενδύσεις, περιλαμβανομένης της πληρωμής δανειακών υποχρεώσεων που συνδέονται αποκλειστικά με Πράσινες Επενδύσεις κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης των σχετικών αποκτήσεων.

4) Ως προς τη χρήση με α/α Δ.2 του ανωτέρω πίνακα, σε σχέση με το ποσό των € 3,83 εκατ. διατέθηκε το σύνολο αυτού μέχρι την 30.06.2022. Σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο (σελ. 21, υπό Ενότητα Δ, Δ.2) ποσό έως € 3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.) θα διατεθεί για την κάλυψη των Εκτιμώμενων Δαπανών Έκδοσης. Σημειώνεται ότι οι Δαπάνες Έκδοσης ανήλθαν τελικώς σε ποσό οριακά μεγαλύτερο των € 3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.), ωστόσο η Εταιρεία λογιστικοποίησε και κάλυψε από τα αντληθέντα κεφάλαια δαπάνες έκδοσης έως του αρχικού εκτιμώμενου ποσού, ήτοι έως ποσού €3,83 εκατ. (συμπεριλαμβανομένου Φ.Π.Α.).

Η διάθεση των κεφαλαίων κατά το ως άνω χρονικό διάστημα από 06.12.2021 μέχρι και τις 31.12.2025, ανά κατηγορία επένδυσης/χρήσης με α/α Δ.2. (i), (ii), (iii) και Δ.2 του ανωτέρω πίνακα αφορά στην ταμειακή εκταμίευση και όχι στη λογιστικοποίηση του εξόδου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

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 ΑΚ511386	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Α02632705	ΑΔΤ Χ067438

Α.Α. 0100979 Α' ΤΑΞΗΣ

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο («διοίκηση») της εταιρείας «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Σκοπός της παρούσας έκθεσης προσυμφωνημένων διαδικασιών και περιορισμός στη χρήση και στη διανομή της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η «Εταιρεία») αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της «Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 120.000.000 για την περίοδο από 06.12.2021 μέχρι και 31.12.2025 της Εταιρείας» .Η προαναφερόμενη Έκθεση έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (το «Υποκείμενο Θέμα»). Η ως άνω έκδοση κοινού ομολογιακού δανείου πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η παρούσα έκθεση δεν είναι κατάλληλη για άλλο σκοπό και προορίζεται αποκλειστικά για τη διοίκηση της Εταιρείας, συνεπώς δεν αναλαμβάνουμε οποιαδήποτε ευθύνη σε σχέση με τη διενέργεια των παρακάτω προσυμφωνημένων διαδικασιών έναντι οιουδήποτε τρίτου, εκτός της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, η παρούσα έκθεση δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ή να διανέμεται σε κανένα άλλο μέρος, εκτός του να παρασχεθεί για σκοπούς πληροφόρησης μόνο στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματηστήριο Αθηνών.

Ευθύνες της διοίκησης

Η διοίκηση της Εταιρείας ως αναθέτον μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης, και ικανοποιούν τις ανάγκες πληροφόρησης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματηστηρίου Αθηνών.

Περαιτέρω, η διοίκηση της Εταιρείας, ως υπεύθυνο μέρος, έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει την εκτέλεση των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με τη διοίκηση της εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Ως εκ τούτου, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε πραγματοποιήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδέχεται να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας.

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017, καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική εταιρεία μας εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο Διαχείρισης Ποιότητας (ΔΠΔΠ) 1 «Διαχείριση ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων, καθώς και άλλες αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια σχεδιάζει, εφαρμόζει και λειτουργεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας, που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις δεοντολογίας, τα επαγγελματικά πρότυπα και τις ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Διενεργηθείσες διαδικασίες και ευρήματα

Με βάση τη σύμβαση ανάθεσης που υπογράφηκε την 21/03/2026 διενεργήσαμε για το Υποκείμενο Θέμα τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω:

	Διαδικασίες που διενεργήθηκαν	**Ευρήματα**
1.	Να εξεταστεί εάν το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.	Το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
2.	Να εξεταστεί η συνέπεια του περιεχομένου της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 24.11.2021 καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.	Το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας συμφωνεί με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 24.11.2021 καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.
3.	Να συγκριθούν τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται. Από τη διενέργεια της εν λόγω προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν προέκυψε κάποια εξαίρεση.

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 65
15124 Μαρούσι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Ανδρέας Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 65601

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. €)	**Ποσά Αντληθέντων για την περίοδο 04.06 - 31.12.2024**	**Ποσά Αντληθέντων για την περίοδο 01.01 - 31.12.2025**
Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την αρχή της περιόδου	**-**	**€ 43,21**
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)
Μείον: την άμεση ή έμμεση απόκτηση ή/και ανάπτυξη νέων ακινήτων**	-	-
Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά τη λήξη της περιόδου	**€ 43,21**	**€ 41,27**

***** Μέσω συμμετοχής σε έτερες εταιρείες ή/και εξαγοράς έτερων εταιρειών
****** Ενδεικτικά, ανέγερση, ή ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση, επέκταση, ανακατασκευή, αλλαγή χρήσης

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 01.01.2025 – 31.12.2025 διέθεσε € 1,94 εκατ. για ανάπτυξη υφισταμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2025 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και περιλαμβάνεται στην χρηματοοικονομικές καταστάσεις που έληξε την 31.12.2025 στα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

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 ΑΚ511386	ΑΔΤ Α01166719	ΑΔΤ Α02632705	ΑΔΤ Χ067438

Α.Α. 0100979 Α’ ΤΑΞΗΣ