



Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων
σε Ακίνητη Περιουσία

Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση
περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2026

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2026

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	3
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων	4
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία	5
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εταιρεία	6
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	7
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιαστών Λογιστικών Πολιτικών.....	8
2.1. Βάση Παρουσίασης	8
2.2. Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις	8
2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ	9
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	10
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	10
3.2. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	10
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα	12
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχές σε θυγατρικές	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	19
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	20
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Αποθέματα Ακινήτων	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	21
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δανειακές Υποχρεώσεις	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Προμηθευτές και Λοιπές Βραχυπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μερίσματα ανά Μετοχή	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Κύκλος Εργασιών	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Ακίνητα	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Λοιπά Έξοδα	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Χρηματοοικονομικά Έξοδα	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	34

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

		Εταιρεία	
	Σημείωση	30.09.2026	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	226.651	413.757
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	913.674	839.727
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	7	8.178	52.585
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	7	19.735	19.735
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		9.421	9.665
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία		358	388
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		1.987	1.305
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	18.664	37.335
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.198.668	1.374.497
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	52.813	449.628
Αποθέματα ακινήτων	10	-	4.746
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	65.138	240.432
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα		3.796	406
Δεσμευμένες καταθέσεις		22	18
		121.769	695.230
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	12	29.517	67.962
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		151.286	763.192
Σύνολο ενεργητικού		1.349.954	2.137.689
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	719.490	692.390
Υπέρ το άρτιο	13	37.683	15.970
Αποθεματικά	14	75.614	79.657
Ίδιες μετοχές	13	(1.491)	-
Κέρδη εις νέον		125.169	506.912
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		956.465	1.294.929
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	15	312.815	575.482
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού		248	248
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		1.797	7.248
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		314.860	582.978
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	37.674	65.000
Δανειακές υποχρεώσεις	15	39.764	191.696
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.191	3.086
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		78.629	259.782
Σύνολο υποχρεώσεων		393.489	842.760
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		1.349.954	2.137.689

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 2026

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
Συνολικών Εισοδημάτων
για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2026



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

	Σημείωση	Εταιρεία Από 01.01. έως	
		30.09.2026	30.09.2025
Έσοδα από μισθώματα	18	15.025	68.243
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	18, 10	6.200	-
Σύνολο κύκλου εργασιών		21.225	68.243
Κέρδος/ (Ζημιά) από πώληση ακινήτων επένδυσης	5, 12	(6.026)	2.806
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα	20	(3.140)	(3.186)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	19	(2.854)	(7.859)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	21	(11.095)	(10.684)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	10	(4.745)	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	9	141	(188)
Κέρδος από πώληση ή εισφορά συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	6, 7, 12	29.695	-
Λοιπά έσοδα	26	6.111	28.466
Λοιπά έξοδα	22	(7.719)	(5.635)
Λειτουργικά Κέρδη πριν από αναπροσαρμογές, απομειώσεις και αποσβέσεις		21.593	71.963
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5, 12	9.461	69.635
Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6	(576)	(1.763)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(240)	(228)
Λειτουργικά Κέρδη		30.238	139.607
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		4.072	(2.559)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		2.795	1.382
Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	(18.153)	(41.375)
Κέρδη προ φόρων		18.952	97.055
Φόροι	24	(3.608)	(6.360)
Κέρδη περιόδου		15.344	90.695
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		15.344	90.695

Αθήνα, 16 Οκτωβρίου 2026

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και
Εργασιών

Ο Λογιστής Α' Τάξης /
Finance Manager

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Παρασκευή Τέφα

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων – Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2026



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

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Ίδιες Μετοχές	Κέρδη/ (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025		692.390	15.970	238.127	-	431.084	1.377.571
Κέρδη περιόδου		-	-	-	-	90.695	90.695
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		-	-	-	-	90.695	90.695
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	7.137	-	(7.137)	-
Μεταφορά από αποθεματικά	14	-	-	(8.807)	-	8.807	-
Μερίσματα χρήσης 2024	17	-	-	-	-	(60.041)	(60.041)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2025		692.390	15.970	236.457	-	463.408	1.408.225
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2026		692.390	15.970	79.657	-	506.912	1.294.929
Κέρδη περιόδου		-	-	-	-	15.344	15.344
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		-	-	-	-	15.344	15.344
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	27.100	22.900	-	-	-	50.000
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(1.187)	-	-	-	(1.187)
Αγορά ιδίων μετοχών	13	-	-	-	(1.491)	-	(1.491)
Απόσχιση Κλάδου	6	-	-	-	-	(1.130)	(1.130)
Μεταφορά σε αποθεματικά		-	-	1.629	-	(1.629)	-
Μεταφορά από αποθεματικά	14	-	-	(5.672)	-	5.672	-
Μερίσματα χρήσης 2025	17	-	-	-	-	(400.000)	(400.000)
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2026		719.490	37.683	75.614	(1.491)	125.169	956.465

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2026



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

	Σημείωση	Από 01.01. έως 30.09.2026	30.09.2025
Ταμειακές Ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		18.952	97.055
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		240	228
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5, 12	(9.461)	(69.635)
- Χρηματοοικονομικά έσοδα		(2.795)	(1.382)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	23	18.153	41.375
- Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	9	(141)	188
- Καθαρή ζημιά από απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6	576	1.763
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		(4.072)	2.559
- (Κέρδος) / Ζημιά από πώληση ακινήτων επένδυσης	5, 12	6.026	(2.806)
- Κέρδος από πώληση ή εισφορά συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	6, 7, 12	(29.695)	-
- Λοιπά		186	2.150
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(1.246)	(43.947)
- (Αύξηση) / Μείωση αποθεμάτων ακινήτων		4.745	(9)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		(20.824)	1.005
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες		(19.356)	28.544
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(14.424)	(35.286)
Καταβληθείς φόρος		(5.503)	(10.669)
Καθαρές ταμειακές ροές για λειτουργικές δραστηριότητες		(39.283)	(17.411)
Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(94)	(5.679)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	5, 12	348.429	109.982
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών και κοινοπραξιών	9	205.855	-
Εισπράξεις από δάνεια σε θυγατρικές	8	20.872	-
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		-	(18)
Προκαταβολές για πώληση ακινήτων και συμμετοχών		1.100	(50)
Απόκτηση / Σύσταση θυγατρικών και κοινοπραξιών	6, 7	(18.565)	-
Απόκτηση επιπλέον ποσοστού σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	6	(7.355)	(147.136)
Συμμετοχή σε αύξηση κεφαλαίου θυγατρικών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	6	(24.527)	(14.486)
Εισπράξεις από μείωση μετοχικού κεφαλαίου συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	6, 12	6.450	45.008
Τόκοι εισπραχθέντες		1.863	134
Καθαρές ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες		534.028	(12.245)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Κόστη απόκτησης παραγώγων χρηματοοικονομικών μέσων		-	(3.906)
Αγορά ιδίων μετοχών	13	(1.491)	-
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	13	(1.187)	-
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	15	180.000	253.024
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων		-	(615)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων και υποχρεώσεων μίσθωσης	15	(447.361)	(189.649)
Καταβληθέντα μερίσματα	17	(400.000)	(60.040)
Καθαρές ταμειακές ροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(670.039)	(1.186)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(175.294)	(30.842)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		240.432	75.912
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	11	65.138	45.070

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η «Προντέα Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» με διακριτικό τίτλο «Prodea Investments» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 46 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στην υπ' αριθ. 13/1058/22.06.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρείας, ανακλήθηκε η συμπληρωματική άδεια λειτουργίας της Εταιρείας ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.

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

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές δραστηριοποιείται στις επενδύσεις ακίνητης περιουσίας και σε επενδύσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό, όπως στην Κύπρο, την Ιταλία και τη Βουλγαρία.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού της Εταιρείας ήταν 32 άτομα (30 Σεπτεμβρίου 2025: 51 άτομα).

Το Διοικητικό Συμβούλιο που διοικεί την Εταιρεία εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 10 Ιουνίου 2026 με τετραετή θητεία, η οποία λήγει στις 9 Ιουνίου 2030, παρατεινόμενη μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που θα συνέλθει μετά τη λήξη της θητείας του και τη λήψη σχετικής απόφασης. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε αρχικά σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την 10 Ιουνίου 2026 ως εξής:

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Επιχειρηματίας	Πρόεδρος - Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος, τελών και χρέη εκτελεστικού Α' Αντιπροέδρου, αναπληρώνοντας σε περίπτωση κωλύματος τον Πρόεδρο ΔΣ, ως προς τα εκτελεστικά του καθήκοντα.
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών	Εκτελεστικό Μέλος
Αθανάσιος Καραγιάννης του Δημητρίου	Επικεφαλής Επενδύσεων και Χαρτοφυλακίου	Εκτελεστικό Μέλος
Σταμάτης Σάπκας του Γεωργίου	Οικονομολόγος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γαρυφαλλιά Σπυριούνη του Βασιλείου	Group Tax Director του Ομίλου Coca-Cola HBC	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος, τελούσα χρέη μη εκτελεστικής Β' Αντιπροέδρου, αναπληρώνοντας σε περίπτωση κωλύματος τον Πρόεδρο ΔΣ, ως προς τα μη εκτελεστικά του καθήκοντα
Γεωργία Μουρλά του Ανδρέα	Chief Internal Audit Officer, Euronext Athens	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 16 Οκτωβρίου 2026 και είναι αναρτημένες στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.prodea.gr>.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.1. Βάση Παρουσίασης

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της Εταιρείας για την εννεάμηνη περίοδο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2026 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση».

Οι Ενδιάμεσες αυτές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και όχι όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στην περίπτωση σύνταξης πλήρων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συνεπώς, οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να αναγνωστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»), με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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

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

2.2 Πληροφορίες για τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις, η Διοίκηση της Εταιρείας τις παρακολουθεί στενά και τις αξιολογεί προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί).

Ως κυριότερα σημεία που χρήζουν προσοχής η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων και την αύξηση των επιτοκίων δανεισμού (Euribor).

Αναφορικά με την έναρξη νέων έργων ανάπτυξης στον χώρο των logistics και του hospitality, η Εταιρεία συνεχίζει την υλοποίηση των επιχειρηματικών της σχεδίων, αξιολογώντας με προσοχή τις εξελίξεις προκειμένου να ληφθούν έγκαιρα τα αναγκαία μέτρα και να προβούν σε τυχόν προσαρμογές.

Ως προς τα επιτόκια δανεισμού (Euribor) κατά τη διάρκεια του εννεαμήνου 2026 παρατηρήθηκε ανοδική τάση. Η Εταιρεία έχει ήδη συνάψει συμβάσεις αντιστάθμισης επιτοκιακού κινδύνου για ποσό €400.000, ενώ το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανείων της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ανέρχεται στις 30 Σεπτεμβρίου 2026 σε €224.943, ενώ το «πράσινο» ομολογιακό δάνειο έχει σταθερό επιτόκιο.

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

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στη συνολική επιχειρηματική δραστηριότητα δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα στο παρόν στάδιο, λόγω του ρυθμού εξέλιξης της σύγκρουσης και του υψηλού βαθμού αβεβαιότητας που απορρέει από την αδυναμία αξιόπιστης πρόβλεψης της έκβασής της.

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

2.3. Υιοθέτηση των ΔΠΧΑ

2.3.1. Νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026:

Τα νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2026 είναι:

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

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

2.3.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2026:

Πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση:

- **ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.** Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, η Διοίκηση θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

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

- **ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος- Γνωστοποιήσεις (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος: Γνωστοποιήσεις, ενώ τον Αύγουστο του 2025 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) τίθεται σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.

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

- **ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).** Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή.
- **ΔΠΧΑ 20 Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις.** Στις 27 Μαΐου 2026, το Συμβούλιο εξέδωσε το ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις». Το ΔΠΧΑ 20 καθορίζει τις απαιτήσεις για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των ρυθμιζόμενων περιουσιακών στοιχείων, των ρυθμιζόμενων υποχρεώσεων, των ρυθμιζόμενων εσόδων και των ρυθμιζόμενων εξόδων. Το ΔΠΧΑ 20, καθώς και οι επακόλουθες τροποποιήσεις στα λοιπά λογιστικά πρότυπα, εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2029 και εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ωστόσο εάν η πλήρης αναδρομική εφαρμογή δεν είναι πρακτικά εφικτή, μία οικονομική οντότητα μπορεί να εφαρμόσει την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, με την χρήση ορισμένων μεταβατικών διευκολύνσεων σε σχέση με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 8. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή, η οποία πρέπει να γνωστοποιείται.
- **Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες στο ΔΛΠ 28.** Τον Ιούνιο του 2026, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν την επιλογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία που προβλέπεται στο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται όταν μια οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 18.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.**
Τον Δεκέμβριο του 2015, το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

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

Οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις δημοσιευμένες εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

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

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

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

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

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων της Εταιρείας οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025, αντίστοιχα:

30 Σεπτεμβρίου 2026		Αποτίμηση με βάση		
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	5.783	-	5.783

31 Δεκεμβρίου 2025		Αποτίμηση με βάση		
Ενεργητικό	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	1.711	-	1.711

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

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025, αντίστοιχα:

30 Σεπτεμβρίου 2026		Αποτίμηση με βάση		
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	352.579	352.579

31 Δεκεμβρίου 2025		Αποτίμηση με βάση		
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	767.178	767.178

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €130.000 (31 Δεκεμβρίου 2025: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €125.609 (31 Δεκεμβρίου 2025: €291.990).

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

Κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

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

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

Κατά τη σύνταξη των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση σε σχέση με την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και τις κύριες πηγές εκτίμησης των αβεβαιότητων ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων και εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της Διοίκησης της Εταιρείας αναφορικά με τις επενδύσεις σε ακίνητα, τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και τα ακίνητα που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2026, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.5193/2025, όπως ισχύει.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	30.09.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης	413.757	1.232.486
Προσθήκες:		
- Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	40.511
- Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές ¹	-	5.132
- Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(55.740)	(945.241)
- Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού (Σημείωση 12)	(14.862)	(57.905)
- Απόσχιση Κλάδου (Σημείωση 6)	(125.793)	-
- Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	-	65.250
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	9.289	73.524
Υπόλοιπο λήξης	226.651	413.757

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2026 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση έξι ακινήτων επένδυσης με συνολικό τίμημα πώλησης €56.374 και λογιστική αξία κατά την πώληση €55.740. Το αποτέλεσμα από την πώληση ακινήτων επένδυσης περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ζημιά από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2026 και ανέρχεται σε κέρδος €634. Σημειώνεται ότι δύο ακίνητα πωλήθηκαν στις θυγατρικές εταιρείες MSquare Hospitality M.A.E. και M23 Hospitality M.A.E. (Σημείωση 6).

Εντός του πρώτου εννεαμήνου 2026 δύο ακίνητα της Εταιρείας μεταφέρθηκαν στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού καθώς πληρούσε τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5. Η λογιστική αξία τους κατά τη μεταφορά ανέρχεται σε €14.862 (Σημείωση 12).

Στο πλαίσιο της απόσχισης του κλάδου των εμπορικών αποθηκών έξι ακίνητα επένδυσης της Εταιρείας συνολικής αξίας, βάσει των εκτιμήσεων των ανεξάρτητων εκτιμητών της 30 Ιουνίου 2026, €125.793 εισφέρθηκαν στον Κλάδο (Σημείωση 6).

Η εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, ανέρχεται στις 30 Σεπτεμβρίου 2026 σε €245.261 (31 Δεκεμβρίου 2025: €471.844).

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 15.

¹ Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 το κονδύλι μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές της Εταιρείας περιλαμβάνει κεφαλαιουχικές δαπάνες ποσού €94 και κίνητρα μίσθωσης ποσού €(94).

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και την 31 Δεκεμβρίου 2025. Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2026 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Τα κέρδη ή ζημίες που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και αφορούν την επιμέτρηση εύλογης αξίας που κατηγοριοποιούνται στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας απεικονίζονται στην γραμμή «Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία» και αφορούν μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες από την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.

Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Γραφεία	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2026	60.001	32.985	148.364	125.284	36.844	10.279	413.757
Προσθήκες:							
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(21.542)	-	-	-	(30.623)	(3.575)	(55.740)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	(41)	(1)	35	42	(22)	(13)	-
Μεταφορά μεταξύ τομέων	4.618	(2.885)	(1.733)	-	-	-	-
Απόσχιση Κλάδου	-	-	-	(125.793)	-	-	(125.793)
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(8.637)	-	-	-	(6.225)	-	(14.862)
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(476)	1.071	8.306	467	26	(105)	9.289
Εύλογη αξία 30.09.2026	33.923	31.170	154.972	-	-	6.586	226.651

Τομέας	Καταστήματα / Εμπορικοί Χώροι	Τραπεζικά καταστήματα	Γραφεία	Αποθηκευτικοί χώροι	Ξενοδοχεία	Λοιπά	Σύνολο
Επίπεδο	3	3	3	3	3	3	
Εύλογη αξία 01.01.2025	118.003	378.922	577.979	120.875	29.060	7.647	1.232.486
Προσθήκες:							
Άμεση απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	40.511	-	-	-	40.511
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	(111.694)	(386.019)	(447.528)	-	-	-	(945.241)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές	(318)	(1)	4.783	691	(23)	-	5.132
Μεταφορές μεταξύ τομέων	11.217	(11.217)	(234)	-	-	234	-
Μεταφορά από διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	30.487	22.770	6.103	-	5.890	-	65.250
Μεταφορά σε διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	(1.217)	-	(56.688)	-	-	-	(57.905)
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	13.523	28.530	23.438	3.718	1.917	2.398	73.524
Εύλογη αξία 31.12.2025	60.001	32.985	148.364	125.284	36.844	10.279	413.757

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Σεπτεμβρίου 2026:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	33.923	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF)	196	7,97% - 11,11%	5,90% - 9,00%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	31.170	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	151	7,85% - 9,60%	6,00% - 7,50%
Ελλάδα	Γραφεία	154.972	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	793	7,80% - 9,48%	5,75% - 7,50%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	6.586	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	35	5,60% - 10,84%	3,50% - 8,75%
		226.651				

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2025:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	60.001	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF)	310	7,10% - 10,75%	5,25% - 8,75%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	32.985	15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% DCF	163	7,85% - 9,45%	6,25% - 7,50%
Ελλάδα	Γραφεία	148.364	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% -100% DCF	780	7,73% - 9,41%	5,75% - 7,50%
Ελλάδα	Αποθηκευτικοί χώροι	125.284	0%-15%-20% συγκριτική μέθοδος και 80% - 85% -100% DCF	756	8,67% - 8,90%	6,90%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	36.844	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	8,04% - 9,55%	6,25% - 7,75%
Ελλάδα	Λοιπά ¹	10.297	0%-15%-20%-100% συγκριτική μέθοδος και 0%-80%-85%-100% DCF	73	5,75% - 14,00%	3,75% - 9,00%
		413.757				

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

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

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας (ακίνητα επένδυσης και ακίνητα που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού) πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2026, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει, ήτοι την εταιρεία «Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield) και από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός και Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas Real Estate) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle).

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

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

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2026 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €9.427 χαμηλότερη ή 10.186 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2026 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €9.508 χαμηλότερη ή €11.608 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία, συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, ανήλθε σε €9.461 (περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025: καθαρό κέρδος €69.635). Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας έχουν μειωθεί κατά ποσό €101 από τα κίνητρα μίσθωσης, τα οποία έχουν αντίστοιχα αυξήσει το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Συμμετοχές σε θυγατρικές

Θυγατρικές	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	30.09.2026	31.12.2025
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2025	100,00%	100,00%
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021 – 2025	100,00%	97,57%
ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2019 – 2025	100,00%	100,00%
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2020 – 2025	100,00%	100,00%
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2025	100,00%	100,00%
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	Ελλάδα	2020 – 2025	100,00%	100,00%
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022 – 2025	100,00%	100,00%
ΔΕΙΓΜΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.	Ελλάδα	2025	100,00%	100,00%
Ourania Επενδυτική Ακινήτων Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020 – 2025	100,00%	100,00%
Egnatia Properties S.A.	Ρουμανία	2023 – 2025	99,96%	99,96%
PNG Properties EAD	Βουλγαρία	2022 – 2025	100,00%	100,00%
I & B Real Estate EAD	Βουλγαρία	2019 – 2025	–	100,00%
Quadratix Ltd.	Κύπρος	2023 – 2025	100,00%	100,00%
Lasmane Properties Ltd.	Κύπρος	2023 – 2025	100,00%	100,00%
Aphrodite Springs Public Limited	Κύπρος	2015 – 2025	96,22%	96,22%
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	Κύπρος	2019 – 2025	93,65%	90,02%
Panphila Investments Limited	Κύπρος	2021 – 2025	100,00%	100,00%
MHV - Mediterranean Hospitality Venture Plc	Κύπρος	2021 – 2025	99,99%	99,99%
RINASCITA A.E. ⁽²⁾	Ελλάδα	2020, 2023- 2025	–	100,00%
Papalon Investments Limited ⁽²⁾	Κύπρος	2025	–	100,00%
Nash S.r.L.	Ιταλία	2020 – 2025	100,00%	100,00%
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF ⁽¹⁾	Λουξεμβούργο	–	81,05%	81,05%

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

(2) Οι εν λόγω εταιρείες εισφέρθηκαν στην MHV.

(3) Η εταιρεία I & B Real Estate EAD ταξινομήθηκε στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού και πουλήθηκε (Σημείωση 12).

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και την 31 Δεκεμβρίου 2025:

Κόστος Συμμετοχών	30.09.2026	31.12.2025
Nash S.r.L.	36.118	36.118
Egnatia Properties S.A.	20	20
Quadratix Ltd.	10.802	10.802
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	7.947	7.947
Lasmane Properties Ltd.	14.555	15.355
I & B Real Estate EAD ⁽¹⁾	–	22.641
Aphrodite Springs Public Limited	11.781	11.781
CYREIT AIF Variable Investment Company Plc	135.079	135.079
MHV – Mediterranean Hospitality Venture Plc	509.228	407.817
Panphila Investments Limited	33.750	32.900
CI Global RE S.a.r.l. SICAF-RAIF	57.595	58.306
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε.	–	17.724
ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική Μ.Α.Ε.	248	248
ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ Μ.Α.Ε.	8.113	7.307
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ	1.588	1.778
WISE LOUISA Μ.Α.Ε.	6.322	12.043
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ	539	599
Ourania Επενδυτική Ακινήτων Μ.Α.Ε.	9.784	9.784
Papalon Investments Limited	–	28.913
RINASCITA A.E.	–	11.862
LOGEON VC RAIF V.C.I.C PLC	70.205	–
ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	–	10.703
Σύνολο	913.674	839.727

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

Την 23 Ιανουαρίου 2026 ολοκληρώθηκε η σύσταση των εταιρειών Metropolitan Square Hospitality MONΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, με διακριτικό τίτλο MSquare Hospitality M.A.E. και Μητροπόλεως 23 Hospitality MONΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο M23 Hospitality M.A.E., 100% θυγατρικές της Εταιρείας. Το μετοχικό κεφάλαιο της MSquare Hospitality M.A.E. ανήλθε σε €5.500 διαιρούμενο σε 550.000 κοινές, ονομαστικές, με ψήφο μετοχές, ονομαστικής αξίας €10,00 εκάστη (ποσό σε €) και καταβλήθηκε ολοσχερώς την 3 Μαρτίου 2026. Το μετοχικό κεφάλαιο της M23 Hospitality M.A.E., ανήλθε σε €10.200 διαιρούμενο σε 1.020.000 κοινές, ονομαστικές, με ψήφο μετοχές, ονομαστικής αξίας €10,00 εκάστη (ποσό σε €) και καταβλήθηκε ολοσχερώς την 3 Μαρτίου 2026. Την 20 Μαρτίου 2026 η Εταιρεία μεταβίβασε στην MSquare Hospitality M.A.E. ακίνητο επί της Πλατείας Μητροπόλεως 3 και Αγγέλου Βλάχου στην Αθήνα (υπό ανέγερση ξενοδοχείο) και στην M23 Hospitality M.A.E. ακίνητο της επί της οδού Μητροπόλεως 23 στην Αθήνα (ξενοδοχείο και εστιατόριο).

Στο πλαίσιο της στρατηγικής της Εταιρείας για τη συγκέντρωση των ξενοδοχειακών ακινήτων του Ομίλου στην MHV, την 19 Μαρτίου 2026 εισφέρθηκαν στην MHV τα μερίδια του Five Lakes Fund στο οποίο η Εταιρεία κατέχει 75% (Σημείωση 7), την 24 Μαρτίου 2026 οι μετοχές της Rinascita A.E. στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 100%, την 30 Ιουνίου 2026 οι μετοχές της εταιρείας Papalon Investments Limited στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 100% και την 23 Ιουλίου 2026 οι μετοχές των εταιρειών MSquare Hospitality M.A.E. και M23 Hospitality M.A.E. στις οποίες η Εταιρεία κατέχει το 100%. Η εισφορά των ανωτέρω μεριδίων και μετοχών («εισφορά σε είδος») πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της MHV, με αντάλλαγμα την απόκτηση από την Εταιρεία συνολικά 101.410.900 κοινών μετοχών της MHV ονομαστικής αξίας εκάστης €1 (ποσό σε €). Η συνολική αξία των ως άνω εισφερόμενων μεριδίων και μετοχών, όπως αυτές αποτιμήθηκαν από την PricewaterhouseCoopers Ltd Κύπρου προς το σκοπό της εν λόγω συναλλαγής για λογαριασμό της MHV, ανήλθε σε €101.411.

Την 31 Μαρτίου 2026 η Εταιρεία απέκτησε το υπόλοιπο 2,43% των μετοχών της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε..

Κατά τη συνεδρίασή του την 31 Μαρτίου 2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την έναρξη της διαδικασίας απόσχισης του κλάδου των εμπορικών αποθηκών (logistics) και την εισφορά του στη θυγατρική της εταιρεία «ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε.», σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας (διάσπαση δια απόσχισης κλάδου). Η Εταιρεία κατάρτισε ισολογισμό μετασχηματισμού με ημερομηνία αναφοράς 31 Μαρτίου 2026 (εφεξής η «Λογιστική Κατάσταση Κλάδου») στον οποίο περιλαμβάνονται το σύνολο των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που αφορούν στην απόκτηση, ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων με χρήση αποθηκευτικών χώρων (όπως αποθήκες, κέντρα διανομής, logistics hubs, διαμετακομιστικά κέντρα και συναφείς υποδομές με σκοπό την εξυπηρέτηση της εφοδιαστικής αλυσίδας). Ο κλάδος των εμπορικών αποθηκών περιλαμβάνει: α) έξι (6) ακίνητα της Εταιρείας συνολικής αξίας την 31 Δεκεμβρίου 2025 €125.284 και (ii) το σύνολο των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.». Η ανωτέρω απόσχιση εντάσσεται στο πλαίσιο υλοποίησης του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας για τη δημιουργία αυτοτελούς πυλώνα logistics και αποσκοπεί στον λειτουργικό και χρηματοοικονομικό διαχωρισμό του σχετικού κλάδου, προς βελτιστοποίηση της διαχείρισης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του, καθώς και ενίσχυση της της αποδοτικότητας της εταιρικής δομής του Ομίλου της Εταιρείας, διευκολύνοντας παράλληλα και τη σύναψη στρατηγικών συνεργασιών με έτερους επενδυτές. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε στην από 27 Απριλίου 2026 συνεδρίασή του την έγκριση του σχεδίου σύμβασης διάσπασης (εφεξής το «Σχέδιο Διάσπασης») δι' απόσχισης του κλάδου των εμπορικών αποθηκών της Εταιρείας (εφεξής ο «Κλάδος») και εισφοράς αυτού στην 100% θυγατρική της εταιρεία με την επωνυμία «ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε.» (η «Επωφελούμενη») κατ' εφαρμογή της κείμενης νομοθεσίας, (εφεξής η «Διάσπαση»). Όλες οι πράξεις της Εταιρείας που διενεργούνται μετά την ημερομηνία της Λογιστικής Κατάστασης Κλάδου, και αφορούν στον Κλάδο, θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι διενεργούνται για λογαριασμό της Επωφελούμενης μετά την ολοκλήρωση της Διάσπασης, ήτοι κατά την ημέρα καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) των σχετικών εγκριτικών αποφάσεων της αρμόδιας Αρχής για την Εταιρεία και για την Επωφελούμενη. Η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας στην από 10.06.2026 συνεδρίαση της ενέκρινε την Διάσπαση.

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

Την 2 Ιουλίου 2026 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η εγκριτική απόφαση στη μερίδα της Εταιρείας και την 3 Ιουλίου 2026 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) η εγκριτική απόφαση στη μερίδα της Επωφελούμενης με τις οποίες εγκρίθηκε η Διάσπαση και ο Κλάδος εισφέρθηκε στην 100% θυγατρική εταιρεία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε. Η ημερομηνία ολοκλήρωσης της Διάσπασης είναι η 3 Ιουλίου 2026. Με την ολοκλήρωση της Διάσπασης επήλθαν τα ακόλουθα αποτελέσματα: (α) η Εταιρεία, ως μοναδική μέτοχος της Επωφελούμενης, έλαβε το σύνολο των νέων μετοχών εκδόσεως της Επωφελούμενης, ήτοι 37.995.456 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €1,00 εκάστη, και (β) η Επωφελούμενη υποκαταστάθηκε ως καθολική διάδοχος στο σύνολο της μεταβιβαζόμενης σε αυτήν περιουσίας (ενεργητικό και υποχρεώσεις), όπως αυτή αποτυπώνεται στη Λογιστική Κατάσταση Κλάδου και διαμορφώθηκε μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της Διάσπασης.

Παρατίθενται κατωτέρω τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων τα οποία εισφέρθηκαν στην ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε. βάσει της Λογιστικής Κατάστασης Κλάδου της 31 Μαρτίου 2026:

Λογιστική Κατάσταση Κλάδου

	31.03.2026
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Ακίνητα Επένδυσης	125.284
Συμμετοχή σε θυγατρική	18.924
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	730
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	758
Σύνολο ενεργητικού	145.696
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Δανειακές υποχρεώσεις	(100.000)
Λοιπές υποχρεώσεις	(7.701)
Σύνολο υποχρεώσεων	(107.701)
Αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων	37.995

Την 3 Αυγούστου 2026 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της νεοσυσταθείσας εταιρείας LOGEON VC RAIF V.C.I.C. PLC στην Κύπρο (εφεξής «LOGEON»), έναντι τιμήματος €1. Η εταιρεία έχει συσταθεί με σκοπό την απόκτηση, κατοχή, ανάπτυξη, εκμίσθωση, διαχείριση, λειτουργία και, εν γένει, αξιοποίηση ακινήτων logistics, καθώς και την άσκηση κάθε παρεπόμενης ή συναφούς δραστηριότητας στην Ελλάδα. Την 4 Αυγούστου 2026 η Εταιρεία προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη LOGEON με εισφορά του συνόλου των μετοχών της, κατά 100% θυγατρικής της, ελληνικής εταιρείας με την επωνυμία ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε., στην οποία είχε εισφερθεί, κατόπιν απόσχισης ο Κλάδος, αξίας €64.704 και με μετρητά ποσού €5.500.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 16.09.2026 απόφασή του ενέκρινε τη σύναψη Σύμβασης Αγοραπωλησίας Μετοχών με αγοραστές τις εταιρείες Invel Investments Cyprus Ltd (εφεξής «IICL», θυγατρική του Invel Eudora Fund II) και LGT Capital Partners (ανεξάρτητο τρίτο επενδυτή). Η συναλλαγή αφορά στην πώληση από την Εταιρεία, στην IICL ποσοστού συμμετοχής 30,35% και στην LGT Capital Partners ποσοστού συμμετοχής 18,65%, που κατέχει η Εταιρεία, στην κυπριακή εταιρεία LOGEON VC RAIF V.C.I.C. PLC. Το τίμημα θα υπολογιστεί με βάση αξία €151,9 εκατ. για το 100% των υποκείμενων ακινήτων της συναλλαγής, χωρίς να συνυπολογίζονται δανειακές και λοιπές υποχρεώσεις (on a debt free / liabilities free basis), προσαρμοζόμενο αναλογικά στο συνολικό ποσοστό συμμετοχής 49%, που αποτελεί αντικείμενο της πώλησης, καθώς και βάσει των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που συνήθως λαμβάνονται υπόψη σε συναλλαγές αυτού του είδους. Η Εταιρεία αναμένεται να εισπράξει καθαρό τίμημα ύψους €30,5 εκατ.. Η διαδικασία που προβλέπεται στα άρθρα 100-101 του Ν. 4548/2018 έχει ολοκληρωθεί και η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2026.

Την 26 Φεβρουαρίου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Lasmane Properties Ltd. αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου της κατά €250 με την έκδοση 250.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 6 Μαρτίου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας M23 Hospitality Μ.Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €800 με την έκδοση 80.000 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης (ποσό σε €).

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

Την 6 Μαρτίου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας MSquare Hospitality M.A.E αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €300 με την έκδοση 30.000 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης (ποσό σε €).

Την 7 Απριλίου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ M.A.E αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €1.795 με την έκδοση 1.795.288 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €). Επιπλέον, την 13 Μαΐου 2026 η Καθολική Τακτική Γενική Συνέλευση της εταιρείας ΘΡΙΑΣΕΥΣ M.A.E. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά €6.000 με την έκδοση 6.000.000 νέων κοινών μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 5 Μαΐου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της μοναδικής μετόχου της εταιρείας Wise Louisa M.A.E. αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά €6.450 με ακύρωση 645.000 μετοχών ονομαστικής αξίας €10,00 (ποσό σε €) και επιστροφή του κεφαλαίου στους μετόχους με καταβολή μετρητών.

Την 21 Μαΐου 2026 ο μοναδικός μέτοχος της εταιρείας Panphila Investments Limited αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €350 με την έκδοση 350.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €). Επιπλέον την 15 Ιουλίου 2026 μοναδικός μέτοχος της εταιρείας Panphila Investments Limited αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €500 με την έκδοση 500.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Εντός του πρώτου εννεαμήνου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας Σύγχρονο Κατοικείν M.A.E. αποφάσισε δύο αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €100 με την έκδοση 100.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Εντός του πρώτου εξαμήνου 2026 η μοναδική μέτοχος της εταιρείας ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ M.A.E. αποφάσισε δύο αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €7.900 με την έκδοση 7.900.000 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας €1 εκάστης (ποσό σε €).

Την 29 Ιουνίου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση του Μοναδικού Μετόχου της εταιρείας ΔΕΙΓΜΑ Επενδυτική M.A.E. αποφάσισε τη λύση και εκκαθάριση της εταιρείας και τον διορισμό εκκαθαριστή.

Την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 η Εταιρεία αναγνώρισε απομείωση του κόστους της συμμετοχών της σε θυγατρικές συνολικού ποσού €576 (30 Σεπτεμβρίου 2025: €1.763).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες και Συμμετοχές σε Συγγενείς Εταιρείες

Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	30.09.2026 31.12.2025	
			30.09.2026	31.12.2025
V TOURISM A.E.	Ελλάδα	2019 – 2025	49%	49%
Five Lakes Fund	Ιταλία	–	-	75%
Quadrivium Digital Hellas A.E.	Ελλάδα	2024 – 2025	30%	-
Αξία Συμμετοχών			30.09.2026	31.12.2025
V TOURISM A.E.			7.593	7.593
Five Lakes Fund			-	44.992
Quadrivium Digital Hellas A.E.			585	-
Σύνολο			8.178	52.585

Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	Έδρα	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Αξία Συμμετοχής			
			30.09.2026	31.12.2025	30.09.2026	31.12.2025
Livewise Holding Limited	Κύπρος	–	30.75%	30.75%	19.735	19.735

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

Στο πλαίσιο της στρατηγικής της Εταιρείας για τη συγκέντρωση των ξενοδοχειακών ακινήτων του Ομίλου στην ΜΗV, την 19 Μαρτίου 2026 εισφέρθηκαν στην ΜΗV τα μερίδια του Five Lakes Fund στο οποίο η Εταιρεία κατέχει 75% (Σημείωση 6).

Την 6 Μαΐου 2026 η Εταιρεία απέκτησε το 30% των μετοχών της εταιρείας Quadrivium Digital Hellas A.E. έναντι τιμήματος €585. Η εταιρεία θα αναπτύξει data center στα Χανιά στην Κρήτη.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας μειώθηκαν κατά €18.671 την 30 Σεπτεμβρίου 2026 (€18.664) σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2025 (€37.335) κυρίως λόγω της είσπραξης του ποσού των €20.422 αναφορικά με το ενδοομιλικό δάνειο που είχε χορηγήσει η Εταιρεία στην ΜΗV (κεφάλαιο €20.000 και δεδουλευμένοι τόκοι €422). Επιπλέον, την 30 Σεπτεμβρίου 2026 στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό €980 που έχει καταβάλει η Εταιρεία έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου στην κοινοπραξία V TOURISM A.E. η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί έως το τέλος του έτους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

	30.09.2026	31.12.2025
Εμπορικές απαιτήσεις	1.881	2.400
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 26)	1	-
Απαιτήσεις λόγω πώλησης ακινήτων επένδυσης	40.483	437.904
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	228	367
Προπληρωθέντα έξοδα	4.344	4.206
Λοιπές απαιτήσεις	891	499
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 26)	5.922	5.347
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς	(937)	(1.095)
Σύνολο	52.813	449.628

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού η Εταιρεία διενεργεί έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων. Η Διοίκηση της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, αποφάσισε το σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς. Από τον υπολογισμό πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς προέκυψε κέρδος €158 για την Εταιρεία για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026.

Την 31 Δεκεμβρίου 2025 στις απαιτήσεις λόγω πώλησης ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €437.904 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός της χρήσης 2025 και κατά τις προηγούμενες χρήσεις (ποσό €282.279) και το υπόλοιπο τίμημα από την πώληση της εταιρείας Μιλόρα Μ.Α.Ε. (ποσό €153.210). Επίσης περιλαμβάνεται και ποσό €2.415 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση της εταιρείας Prodea Immobiliare τον Δεκέμβριο του 2023.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2026 η Εταιρεία εισέπραξε: α) ποσό €153.210 από την πώληση της Μιλόρα Μ.Α.Ε. τον Δεκέμβριο του 2025, β) ποσό €21.000 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025 και γ) ποσό €226.411 από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος καθώς υπεγράφησαν οριστικά συμβόλαια για 82 ακίνητα.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 εκκρεμεί η υπογραφή οριστικών συμβολαίων για 18 ακίνητα και το υπόλοιπο τίμημα προς είσπραξη ανέρχεται σε €32.254. Επιπλέον, την 30 Σεπτεμβρίου 2026 στις απαιτήσεις λόγω πώλησης ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €5.814 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση ακινήτων επένδυσης της Εταιρείας που ολοκληρώθηκαν εντός του εννεαμήνου 2026 και κατά τις προηγούμενες χρήσεις και ποσό €2.415 το οποίο αφορά στο υπόλοιπο τίμημα από την πώληση της εταιρείας Prodea Immobiliare τον Δεκέμβριο του 2023.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Αποθέματα Ακινήτων

Την 31 Μαρτίου 2026 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση του οικοπέδου υπό ανάπτυξη επί της οδού Τρίτης 22, στο Ελληνικό Αττικής. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €6.200 ενώ η εύλογη αξία του την ημερομηνία της πώλησης ανερχόταν σε €6.651. Το κόστος από την πώληση των αποθεμάτων ακινήτων ανήλθε σε €4.745 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026. Το κέρδος από την πώληση ανήλθε σε €1.455.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	30.09.2026	31.12.2025
Ταμείο	3	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	65.135	240.430
Σύνολο	65.138	240.432

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας της Εταιρείας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά ύψους €843 (31 Δεκεμβρίου 2025: €6.339) σύμφωνα με τα οριζόμενα σε δανειακές συμβάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Διακρατούμενα προς Πώληση Στοιχεία Ενεργητικού

Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού

	30.09.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης	67.962	492.366
Μεταφορά από ακίνητα επένδυσης	14.862	57.905
Ταξινόμηση συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	22.641	9.875
Πώληση ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση	(54.504)	(368.692)
Πώληση συμμετοχών διακρατούμενων προς πώληση	(22.641)	(107.058)
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-	(65.250)
Μεταβολή κόστους συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες	1.032	69.070
Μεταφορά σε συμμετοχές σε θυγατρικές	-	(32.425)
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές ¹	(7)	604
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των ακινήτων διακρατούμενων προς πώληση στην εύλογη αξία	172	11.567
Υπόλοιπο λήξης	29.517	67.962

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας περιλαμβάνονται τρία ακίνητα επένδυσης εύλογης αξίας €18.610 και η συμμετοχή της Εταιρείας στην κοινοπραξία Piraeus Tower A.E.

Την 26 Μαρτίου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας Piraeus Tower A.E. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €3.440 με την έκδοση 34.400 νέων ονομαστικών μετοχών αξίας €10 εκάστη (ποσό σε €) και σε τιμή διάθεσης €100 εκάστη (ποσό σε €). Η Εταιρεία κατά την αναλογία της συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Piraeus Tower A.E. κατέβαλε ποσό €1.032.

¹ Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 το κονδύλι μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες και λοιπές μεταβολές της Εταιρείας περιλαμβάνει κίνητρα μίσθωσης ποσού €(7).

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

Κατά τη διάρκεια της εννεάμηνης περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση τεσσάρων ακινήτων τα οποία ήταν ταξινομημένα ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού με συνολικό τίμημα €47.844 ενώ η λογιστική αξία τους ανερχόταν σε €54.504. Το αποτέλεσμα από την πώληση των ακινήτων που είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ζημιά από πώληση ακινήτων επένδυσης» στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και ανέρχεται σε ζημιά €6.660.

Εντός του πρώτου εννεαμήνου 2026 δύο ακίνητα της Εταιρείας μεταφέρθηκαν στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού καθώς πληρούσε τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 5. Η εύλογη αξία τους κατά τη μεταφορά ανερχόταν σε €14.862 (Σημείωση 5). Την 22 Ιουνίου 2026 η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση του ενός ακινήτου έναντι τιμήματος €13.300 και έλαβε ως προκαταβολή ποσό €1.000. Την 1 Σεπτεμβρίου 2026 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό για την πώληση του δεύτερου ακινήτου έναντι τιμήματος €1.800, εκ των οποίων ποσό €100 εισπράχθηκε ως προκαταβολή.

Την 20 Ιουλίου 2026 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση της θυγατρικής εταιρείας I&B Real Estate EAD και της έμμεσης θυγατρικής Ibiscus Real Estate EoD, 100% θυγατρική της I&B Real Estate EAD. Η I&B Real Estate EAD είχε ταξινομηθεί στα διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού, καθώς η Εταιρεία την 24 Απριλίου 2026 υπέγραψε προσύμφωνο για την πώληση της. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €52.141 και εισπράχθηκε ολοσχερώς. Σημειώνεται ότι ποσό €13.500 είχε ήδη εισπραχθεί ως προκαταβολή. Το κέρδος της Εταιρείας από την πώληση της συμμετοχής της στην I&B Real estate EAD ανήλθε σε €29.500 και περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση ή εισφορά συμμετοχών σε θυγατρικές και κοινοπραξίες» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026.

Τα ακίνητα επένδυσης που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνονται στους λειτουργικούς τομείς «Καταστήματα/Εμπορικοί χώροι» και «Ξενοδοχεία» και στον γεωγραφικό τομέα «Ελλάδα».

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 η εύλογη αξία των ακινήτων που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού ανερχόταν σε €18.610 (31 Δεκεμβρίου 2025: €58.087).

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

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 30 Σεπτεμβρίου 2026:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	12.307	15% - 20% συγκριτική μέθοδος και 85% - 80% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	60	8,00% - 10,00%	5,90% - 8,00%
Ελλάδα	Ξενοδοχεία	6.303	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	-	9,76%	7,75%
		18.610				

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των ακινήτων τα οποία έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2025:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Καταστήματα / Εμπορικοί χώροι	5.009	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF)	26	9,00% - 10,00%	7,00% - 8,00%
Ελλάδα	Τραπεζικά Καταστήματα	2.485	15% συγκριτική μέθοδος και 85% DCF	11	8,65%	6,75%
Ελλάδα	Γραφεία	50.593	0% συγκριτική μέθοδος και 100% DCF	162	7,96%	6,00%
		58.087				

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2026 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €858 χαμηλότερη ή €922 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2026 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €836 χαμηλότερη ή €1.017 υψηλότερη, αντίστοιχα.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αριθμός Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	255.494.534	692.390	15.970
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2026	265.494.534	719.490	37.683

Την 14 Απριλίου 2026 η Εταιρεία (ο Προτείνων) ανακοίνωσε την υποβολή προαιρετικής δημόσιας πρότασης («η Δημόσια Πρόταση») προς όλους τους κατόχους των ομολογιών που έχουν εκδοθεί δυνάμει του από 09.07.2021 κοινού ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού €300.000, το οποίο διαιρείται σε 300.000 άυλες, ανώνυμες, κοινές ομολογίες ονομαστικής αξίας εκάστης €1.000 (ποσό σε €) και οι οποίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών (οι Ομολογίες). Η Δημόσια Πρόταση αφορούσε στην απόκτηση έως 50.000 Ομολογιών («οι Ομολογίες της Δημόσιας Πρότασης») με σκοπό τη διαγραφή των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης που θα αποκτηθούν και την ισόποση μείωση του ανεξόφλητου κεφαλαίου υπό το Ομολογιακό Δάνειο. Ως αντάλλαγμα προς τους ομολογιούχους που θα προσφέρουν τις Ομολογίες τους, θα προσφερθούν έως 10.000.000 νέες, κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές του Προτείνοντος, ονομαστικής αξίας €2,71 έκαστη (ποσό σε €) (οι Νέες Μετοχές), οι οποίες θα εκδοθούν στο πλαίσιο αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου («η Αύξηση») έως ποσού €50.000 που αποφασίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο την 14.04.2026 κατ' ενάσκηση της εξουσιοδότησης που του χορηγήθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων του Προτείνοντος της 02.04.2026 για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Η Αύξηση θα καλυφθεί με εισφορά σε είδος των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης. Ο Προτείνων προσέφερε, για κάθε εγκύρως προσφερθείσα και μεταβιβασθείσα Ομολογία της Δημόσιας Πρότασης, 200 Νέες Μετοχές του Προτείνοντος, που θα εκδοθούν δυνάμει της Αύξησης. Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών ορίστηκε σε €5,00 (ποσό σε €) διαμορφώνοντας τη σχέση ανταλλαγής σε 200 Νέες Μετοχές για κάθε μία Ομολογία της Δημόσιας Πρότασης. Η Δημόσια Πρόταση έληξε την 4 Ιουνίου 2026. Οι Ομολογιούχοι που αποδέχθηκαν νομίμως και εγκύρως τη Δημόσια Πρόταση ανήλθαν σε 543 (εφεξής οι «Αποδεχθέντες Ομολογιούχοι»), προσφέροντας συνολικά 56.013 Ομολογίες, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 18,67% του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου Ομολογιών του από 09.07.2021 κοινού ομολογιακού δανείου (εφεξής οι «Προσφερθείσες Ομολογίες»). Καθώς ο αριθμός των Προσφερθεισών Ομολογιών ήταν μεγαλύτερος από τον αριθμό των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης, οι Αποδεχθέντες Ομολογιούχοι ικανοποιήθηκαν αναλογικά (pro rata) και μέχρι του αριθμού των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης.

Την 8 Ιουνίου 2026 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πιστοποίησε την ολοσχερή και εμπρόθεσμη καταβολή του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας, ύψους €27.100, καθώς και του ποσού που αντιστοιχεί στην υπέρ άρτιο διαφορά, ήτοι το ποσό των €22.900, δια της εισφοράς των Εισφερόμενων Ομολογιών. Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των €719.490, διαιρούμενο 265.494.534 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστης (ποσό σε €). Τα έξοδα για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ανήλθαν σε €1.187 και απεικονίζονται αφαιρετικά στη διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2026.

Την 5 Αυγούστου 2026 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε πρόγραμμα απόκτησης ιδίων μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 49 του ν. 4548/2018 και τις λοιπές εφαρμοστέες διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας. Η Εταιρεία δύναται να αποκτήσει ίδιες, κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €2,71 εκάστης, οι οποίες θα αντιπροσωπεύουν ποσοστό έως 0,49% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της κατά την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, ποσοστό το οποίο αντιστοιχεί σε 1.300.000 μετοχές. Η απόκτηση των ιδίων μετοχών θα πραγματοποιείται έναντι τιμήματος ανά μετοχή από €2,00 κατ' ελάχιστον έως €5,00 κατ' ανώτατο όριο (ποσά σε ευρώ). Η διάρκεια του προγράμματος ορίζεται σε δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία λήψης της παρούσας απόφασης. Οι ίδιες μετοχές που θα αποκτηθούν θα δύνανται να χρησιμοποιηθούν με κάθε επιτρεπτό από το νόμο τρόπο. Η υλοποίηση του προγράμματος επαναγοράς ιδίων μετοχών εκκίνησε στις 10 Αυγούστου 2026. Από την έναρξη υλοποίησης του προγράμματος επαναγοράς ιδίων μετοχών έως και την 30 Σεπτεμβρίου 2026 η Εταιρεία απέκτησε συνολικά, στο πλαίσιο του Προγράμματος, 487.811 μετοχές εκδόσεως της ίδιας (Ιδίες Μετοχές) που διαπραγματεύονται στη Ρυθμιζόμενη Αγορά της Euronext Athens, με μέση τιμή κτήσης €3,05 ανά μετοχή (ποσό σε €) και συνολικό κόστος €1.486. Οι ίδιες μετοχές καθώς και τα έξοδα για την απόκτηση τους ποσού €5 απεικονίζονται αφαιρετικά στην Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2026.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Αποθεματικά

	30.09.2026	31.12.2025
Τακτικό αποθεματικό	55.358	53.729
Ειδικό αποθεματικό	20.057	25.729
Αποθεματικά αναπροσαρμογής	214	214
Λοιπά αποθεματικά	(15)	(15)
Σύνολο	75.614	79.657

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

Το ειδικό αποθεματικό ύψους € 20.057 την 30 Σεπτεμβρίου 2026 (31 Δεκεμβρίου 2025: €25.729) αφορά στην απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 3 Αυγούστου 2010 να καταχωρηθεί η διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των εισφερθέντων από την ΕΤΕ ακινήτων κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2009, η οποία (διαφορά) γεννήθηκε κατά τη σύστασή της. Ποσό €5.672 μεταφέρθηκε από το ειδικό αποθεματικό στα κέρδη εις νέον στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και αφορά τη διαφορά μεταξύ της εύλογης και της φορολογικής αξίας των ακίνητα που είχαν εισφερθεί από την ΕΤΕ και τα οποία πουλήθηκαν εντός του πρώτου εξαμήνου 2026.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Δανειακές Υποχρεώσεις

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

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

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου ανερχόταν σε €130.000 (31 Δεκεμβρίου 2025: €300.000) και η εύλογη αξία του σε €125.609 (31 Δεκεμβρίου 2025: €291.990).

Την 4 Ιουνίου 2026 έληξε η Δημόσια Πρόταση της Εταιρείας προς τους Ομολογιούχους του από 09.07.2021 κοινού ομολογιακού δανείου συνολικού ποσού €300.000 που αφορούσε στην απόκτηση έως 50.000 ομολογιών με αντάλλαγμα νέες μετοχές της Εταιρείας με αναλογία 1 ομολογία προς 200 νέες μετοχές. 543 Ομολογιούχοι, αποδέχθηκαν νομίμως και εγκύρως τη Δημόσια Πρόταση, προσφέροντας συνολικά 56.013 Ομολογίες, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 18,67% του συνολικού ανεξόφλητου κεφαλαίου Ομολογιών του ΚΟΔ 2021. Καθώς ο αριθμός των Προσφερθεισών Ομολογιών ήταν μεγαλύτερος από τον αριθμό των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης, οι Αποδεχθέντες Ομολογιούχοι ικανοποιήθηκαν αναλογικά (pro rata) και μέχρι του αριθμού των Ομολογιών της Δημόσιας Πρότασης.

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

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με την από 16 Ιουλίου 2026 απόφασή του ενέκρινε την άσκηση του δικαιώματος πρόωρης μερικής αποπληρωμής ποσού €120.000 επί του συνόλου του κεφαλαίου των Ομολογιών, του από 09.07.2021 Προγράμματος Κοινού Ομολογιακού Δανείου εκδόσεως της μετά τη λήξη της 10ης Περιόδου Εκτοκισμού, και ειδικότερα, την Παρασκευή, 31 Ιουλίου 2026, καταβάλλοντας στους δικαιούχους Ομολογιούχους τα προβλεπόμενα σύμφωνα με τον όρο 9.3.4 του Προγράμματος ΚΟΔ ποσά, ήτοι: (i) ποσό €0,3373333333 ανά Ομολογία που αντιστοιχεί στο ποσό των δεδουλευμένων τόκων μέχρι την ημερομηνία της πρόωρης εξόφλησης, ήτοι ποσό €84 για το σύνολο των Ομολογιών, και (ii) ποσό κεφαλαίου Ονομαστικής Αξίας €480,0 ανά Ομολογία (ποσό σε €), ήτοι συνολικό ποσό €120.000 για το σύνολο των Ομολογιών και (iii) πρόσθετο ποσό (premium) ανά Ομολογία, ίσου με 30% των τόκων ενός έτους επί του κεφαλαίου εκάστης Ομολογίας που εξοφλείται πρόωρα, ήτοι ποσό €3,312 (ποσό σε €) ανά Ομολογία που εξοφλείται πρόωρα και συνολικά ποσό €828 για το σύνολο των Ομολογιών. Συνεπώς, για εκάστη Ομολογία, οι δικαιούχοι Ομολογιούχοι έλαβαν συνολικά ποσό €483,6493333333 (ποσό σε €). Σε συνέχεια των ανωτέρω, το υπόλοιπο του «πράσινου» ομολογιακού δανείου την 30 Σεπτεμβρίου 2026 ανέρχεται σε €130.000.

Την 31 Μαρτίου 2026 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Άλφα Τράπεζα Α.Ε. ποσού έως €100.000 με επιτόκιο Euribor 3 μηνών και περιθώριο 1,35%. Το ποσό εκταμιεύθηκε εξ' ολοκλήρου την ίδια ημέρα. Το δάνειο είναι διάρκειας 6 μηνών και θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας σχετιζόμενες με τον κλάδο των εμπορικών αποθηκών και για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας. Με την ολοκλήρωση της απόσχισης του κλάδου των εμπορικών αποθηκών η σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό εισφέρθηκε στη θυγατρική ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε. (Σημείωση 6).

Την 15 Ιουνίου 2026 η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ποσού έως €80.000 με επιτόκιο Euribor 3 μηνών και περιθώριο 1,25%. Το ποσό εκταμιεύθηκε εξ' ολοκλήρου την ίδια ημέρα. Το δάνειο είναι διάρκειας 12 μηνών και θα χρησιμοποιηθεί για την εξυπηρέτηση γενικών επιχειρηματικών αναγκών της Εταιρείας.

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

	30.09.2026	31.12.2025
Μακροπρόθεσμα		
Ομολογιακά δάνεια	312.815	575.482
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	-	-
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	312.815	575.482
Βραχυπρόθεσμα		
Ομολογιακά δάνεια	3.818	184.676
Λοιπές δανειακές υποχρεώσεις	35.946	7.020
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	39.764	191.696
Σύνολο	352.579	767.178

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30 Σεπτεμβρίου 2026 ποσό €812 το οποίο αφορά σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων (31 Δεκεμβρίου 2025: €3.506) και επίσης ποσό €392 που αφορά σε δεδουλευμένους τόκους λοιπών δανειακών υποχρεώσεων (31 Δεκεμβρίου 2025: €20).

Την 31 Δεκεμβρίου 2025 στα βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό €178.100 το οποίο αφορά σε αποπληρωμή κεφαλαίου ομολογιακού δανείου της Εταιρείας μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2025 λόγω της πώλησης ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. που ολοκληρώθηκε την 8 Δεκεμβρίου 2025 και τελούσε υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης η οποία έλαβε χώρα την 29 Δεκεμβρίου 2025.

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

Από τις πωλήσεις ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν εντός του πρώτου εννεαμήνου 2026 και κατά την προηγούμενη χρήση αποπληρώθηκαν δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνολικού ποσού €273.746.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	30.09.2026	31.12.2025
Έως 1 έτος	39.764	191.696
Από 1 έως 5 έτη	303.161	474.769
Πάνω από 5 έτη	9.654	100.713
Σύνολο	352.579	767.178

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

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

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

- Επί 6 ακινήτων της Εταιρείας, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. για ποσό €300.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί του συνόλου των μετοχών της εταιρείας CYREIT AIF Variable Investment Company Plc (διαχειριστικών και επενδυτικών) έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 12 Απριλίου 2019 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €90.000.
- Επί 16 ακινήτων της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Άλφα Τράπεζας Α.Ε. για ποσό €288.000. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μισθωτήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ως άνω ακίνητα.
- Επί ενός ακινήτου της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας Eurobank Α.Ε. για ποσό €32.500. Επιπρόσθετα έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο αναφορικά με το ως άνω ακίνητο και από τα μισθωτήρια συμβόλαια δύο επιπλέον ακινήτων της.
- Επί του ακινήτου που ανήκει στη Lasmane Properties Ltd. έχει εγγραφεί υποθήκη υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. ποσού €11.000. Επιπλέον επί του συνόλου των μετοχών της Lasmane Properties Ltd έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Κύπρου Δημόσια Εταιρία Λτδ. για όλα τα οφειλόμενα ποσά, δυνάμει της από 30 Δεκεμβρίου 2024 σύμβασης ομολογιακού δανείου ποσού €10.000.
- Στο πλαίσιο της σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. ποσού έως €80.000, η Εταιρεία εκχώρησε στην Τράπεζα την απαίτησή της για το υπόλοιπο τίμημα πώλησης των ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. βάσει του προσυμφώνου αγοραπωλησίας ακινήτων.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Προμηθευτές και Λοιπές Βραχυπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	30.09.2026	31.12.2025
Προμηθευτές	4.188	5.618
Φόροι – Τέλη	7.101	14.747
Έσοδα επομένων χρήσεων	284	312
Προκαταβολές πελατών	17.672	19.789
Υποχρεώσεις μίσθωσης	141	146
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	5.729	10.491
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 26)	2.559	13.897
Σύνολο	37.674	65.000

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

Τα έσοδα επομένων χρήσεων της Εταιρείας αφορούν σε μη δεδουλευμένα έσοδα περιόδου μεταγενέστερης από την περίοδο αναφοράς, βάσει σχετικών συμβάσεων μίσθωσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Μερίσματα ανά Μετοχή

Την 10 Ιουνίου 2026 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού €455.187, ως μέρισμα στους μετόχους της για τη χρήση 2025. Δεδομένης της διανομής προσωρινού μερίσματος συνολικού ποσού €55.187 (ήτοι €0,216 ανά μετοχή – ποσό σε €) σε συνέχεια της από 10 Δεκεμβρίου 2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο προς διανομή μέρισμα ανέρχεται σε €400.000 (ήτοι €1,507 ανά μετοχή – ποσό σε €) και καταβλήθηκε εντός του Ιουνίου 2026. Το ποσό του υπολοίπου προς διανομή μερίσματος ανά μετοχή έχει υπολογιστεί λαμβάνοντας υπόψη τις νέες 10.000.000 μετοχές σε συνέχεια της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (Σημείωση 13).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Κύκλος Εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 ανήλθε σε €21.225 έναντι €68.243 για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025, παρουσιάζοντας μείωση κατά €47.018. Αναλυτικά η μεταβολή διαμορφώθηκε από παράγοντες που αφορούν σε:

- Έσοδα από μισθώματα ποσού €15.025 για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 έναντι €68.243 για την αντίστοιχη περίοδο του 2025, παρουσιάζοντας μείωση κατά €53.218. Η μείωση των εσόδων από μισθώματα προήλθε κυρίως από τις πωλήσεις των ακινήτων που ολοκληρώθηκαν κατά την τρέχουσα περίοδο και κατά την προηγούμενη χρήση.
- Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων ποσού €6.200 για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 έναντι Μηδέν για την αντίστοιχη περίοδο του 2025 (Σημείωση 10).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Φόροι – Τέλη Ακίνητης Περιουσίας

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανήλθαν σε €2.854 για την Εταιρεία (30 Σεπτεμβρίου 2025: €7.859) και περιλαμβάνουν κυρίως ΕΝΦΙΑ ύψους €2.499 (30 Σεπτεμβρίου 2025: €7.178). Η μείωση του ΕΝΦΙΑ οφείλετε στις πωλήσεις των ακινήτων που ολοκληρώθηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Από 01.01. έως	
	30.09.2026	30.09.2025
Έξοδα εκτιμήσεων	432	666
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	1.605	932
Συμβουλευτικές υπηρεσίες αναφορικά με τη λειτουργία του χαρτοφυλακίου ακινήτων	264	565
Έξοδα ασφάλισης	163	450
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	122	150
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	28	172
Μεσιτικά έξοδα	515	249
Λοιπά	11	2
Σύνολο	3.140	3.186

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 21: Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού

	Από 01.01. έως	
	30.09.2026	30.09.2025
Μισθοί, αποδοχές και επιδόματα προσωπικού	5.095	4.470
Εργοδοτικές εισφορές	615	859
Διανεμόμενα κέρδη στο προσωπικό – Δ.Σ.	5.244	5.169
Λοιπά Έξοδα	141	186
Σύνολο	11.095	10.684

Την 10 Ιουνίου 2026 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή συνολικού ποσού έως €8.397 στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και επιτροπών του από τα κέρδη της χρήσης 2025, εκ των οποίων διανεμήθηκε συνολικά ποσό €7.804. Ποσό €5.244 περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 ενώ ποσό €2.560 είχε αναγνωριστεί στα αποτελέσματα της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 22: Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2026	30.09.2025
Αμοιβές τρίτων	2.030	2.381
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	781	949
Φόροι – τέλη	4.326	1.349
Λοιπά	582	956
Σύνολο	7.719	5.635

Στο κονδύλι φόροι - τέλη περιλαμβάνεται φόρος επί των κερδών από την πώληση της θυγατρικής I&B Real Estate EAD ποσού €2.950 (Σημείωση 12).

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 23: Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2026	30.09.2025
Τόκοι	13.093	36.509
Χρηματοδοτικά και τραπεζικά έξοδα	3.824	1.773
Λοιπά χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	1.236	3.093
Σύνολο	18.153	41.375

Οι τόκοι της Εταιρείας μειώθηκαν κατά €23.222 την 30 Σεπτεμβρίου 2026 κυρίως λόγω της αποπληρωμής δανειακών υποχρεώσεων λόγω των πωλήσεων ακινήτων επένδυσης.

Την περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2026 τα χρηματοδοτικά έξοδα της Εταιρείας είναι αυξημένα κατά €3.252 λόγω της απόσβεσης εξόδων έκδοσης και της απόσβεσης κέρδους λόγω τροποποιήσεων, των δανείων που αποπληρώθηκαν στο πλαίσιο των πωλήσεων ακινήτων επένδυσης (περίοδος που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2025: €629).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 24: Φόροι

	Από 01.01. έως	
	30.09.2026	30.09.2025
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	3.608	6.360
Σύνολο	3.608	6.360

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 25: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Η Εταιρεία κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Οι χρήσεις 2020 έως 2024 της Εταιρείας έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Οι χρήσεις 2020 έως 2021 των εταιρειών Ήρινα Κτηματική Α.Ε και Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και ILIDA OFFICE S.A., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2020 έως 2021 της εταιρείας ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε., η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις.

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

Οι χρήσεις 2020 έως 2021 της εταιρείας New Metal, η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28 Δεκεμβρίου 2022, δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

Οι χρήσεις 2020 έως 2022 των εταιρειών Panterra A.E. και IQ HUB M.A.E., οι οποίες απορροφήθηκαν από την Εταιρεία την 21 Δεκεμβρίου 2023 έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις.

Το δικαίωμα του δημοσίου να κοινοποιεί φύλλα ελέγχου και πράξεις προσδιορισμού φόρου, τελών, εισφορών και προστίμων με σκοπό την επιβολή φόρου μέχρι και τη χρήση 2019 έχει παραγραφεί την 31 Δεκεμβρίου 2025.

Για τα φορολογικά έτη 2020 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2025 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 30 Σεπτεμβρίου 2026 για την Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €30 (μη συμπ. ΦΠΑ) και κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων ποσού €1.936 (μη συμπ. ΦΠΑ).

Εκκρεμείς Δικαστικές Υποθέσεις

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 30 Σεπτεμβρίου 2026 που θα επηρέαζαν σημαντικά την χρηματοοικονομική κατάστασή του.

Εγγυήσεις

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

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 26: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30 Σεπτεμβρίου 2026:

	% άμεσης συμμετοχής
• Invel Real Estate (Netherlands) II B.V.	70,388%
• Άλφα Τράπεζα Ανώνυμη Εταιρία	9,905%
• Ανθός Properties M.A.E.	2,021%
• INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED	0,289%
• ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (Ιδίες Μετοχές)	0,184%
• Λοιποί μέτοχοι	17,214%

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

Σύμφωνα με την από 17.06.2026 ανακοίνωση γνωστοποίησης σημαντικών συμμετοχών κατ' εφαρμογή του Ν. 3556/2007 (ΤΡ-1), η INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED κατείχε, κατά την 12.06.2026, άμεσα και έμμεσα, ποσοστό 72,71% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τα στοιχεία του Μετοχολογίου της 30 Σεπτεμβρίου 2026, η INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED κατείχε, άμεσα και έμμεσα, 193.009.570 μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 72,70% του συνόλου των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας, σε συνέχεια της πώλησης του συνόλου των μετοχών που κατείχε η Invel Real Estate B.V.

Ως εκ τούτου, βάσει των στοιχείων του Μετοχολογίου της 30 Σεπτεμβρίου 2026, ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου ασκεί έμμεσο έλεγχο επί ποσοστού 72,70% των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας μέσω της INVEL RE HOLDINGS (CYPRUS) LIMITED.

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

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.09.2026	31.12.2025
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας ¹	8.482	8.187
MHV, θυγατρική της Εταιρείας	-	20.422
Ourania Επενδυτική Ακινήτων Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	2.107	2.040
Quadrivium Digital Hellas A.E. (Κοινοπραξία)	500	-
V TOURISM A.E. (Κοινοπραξία)	980	-
Σύνολο	12.069	30.649

PNG Properties EAD, Ourania Επενδυτική Ακινήτων Μ.Α.Ε., Quadrivium Digital Hellas A.E.: Απαιτήσεις λόγω δανείων που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στις θυγατρικές και στην κοινοπραξία.

V TOURISM A.E.: Ποσό που έχει δοθεί ως έναντι για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου η οποία θα ολοκληρωθεί εντός της χρήσης 2026.

¹ Σημειώνεται ότι έως την 30.09.2026 έχει σχηματιστεί πρόβλεψη απομείωσης της απαίτησης ποσού €4.763.

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

Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.09.2026	31.12.2025
V TOURISM A.E. (Κοινοπραξία)	1	-
Σύνολο	1	-

Απαιτήσεις από μισθώματα.

Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	30.09.2026	31.12.2025
Picasso Fund, έμμεση θυγατρική της Εταιρείας	2.302	2.246
CI Global, θυγατρική της Εταιρείας	811	811
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	2.809	-
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	2.290
Σύνολο	5.922	5.347

*Picasso Fund: Απαίτηση της Εταιρείας από το Picasso Fund η οποία έχει εκχωρηθεί στο πλαίσιο του δανείου της θυγατρικής.
CI Global: Απαίτηση της Εταιρείας λόγω μείωσης μετοχικού κεφαλαίου της CI Global.
CYREIT: Απαίτηση είσπραξης μερίσματος.*

Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	30.09.2026	31.12.2025
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	130	7.344
Μέτοχοι/Ομολογιούχοι Εταιρείας	56	545
ΘΡΙΑΣΕΥΣ Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	84	-
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	-	982
Σύνολο	270	8.871

ii. Κύκλος Εργασιών

	Από 01.01. έως 30.09.2026	30.09.2025
Θυγατρικές της Εταιρείας στην Ελλάδα	3	1
Ανθός Properties Μ.Α.Ε.	3	3
V Tourism, κοινοπραξία	1	1
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	6	6
Σύνολο	13	11

iii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Από 01.01. έως 30.09.2026	30.09.2025
Εταιρείες συνδεδεμένες με μετόχους	271	565
Σύνολο	271	565

iv. Λοιπά έσοδα

	Από 01.01. έως 30.09.2026	30.09.2025
Καρόλου Τουριστική Α.Ε.	412	396
ΘΕΡΜΟΠΥΛΩΝ 77 Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	107	1.000
WISE ATHANASIA Μ.Ι.ΚΕ, θυγατρική της Εταιρείας	1.208	900
WISE LOUISA Μ.Α.Ε., θυγατρική της Εταιρείας	645	-
Quadratix, θυγατρική της Εταιρείας	850	600
CYREIT, θυγατρική της Εταιρείας	2.809	3.601
I & B Real Estate EAD, θυγατρική της Εταιρείας	-	5.870
Σύνολο	6.031	12.367

Έσοδα της Εταιρείας από μερίσματα θυγατρικών.

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

v. Χρηματοοικονομικά έσοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2026	30.09.2025
PNG Properties EAD, θυγατρική της Εταιρείας	296	296
MHV, θυγατρική της Εταιρείας	450	165
Ouraia Επενδυτική Ακινήτων Μ.Α.Ε.	67	15
Picasso Fund, έμμεση θυγατρική της Εταιρείας	56	56
Σύνολο	869	532

PNG Properties EAD, MHV & Ouraia Επενδυτική Ακινήτων Μ.Α.Ε.: Το χρηματοοικονομικό έσοδο αφορά σε δάνεια που έχει χορηγήσει η Εταιρεία στις θυγατρικές.

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

vi. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Από 01.01. έως	
	30.09.2026	30.09.2025
Μέτοχοι / Ομολογιούχοι Εταιρείας	5	9
Σύνολο	5	9

vii. Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση

	30.09.2026	31.12.2025
Πληρωτέες αμοιβές μελών Δ.Σ. και Επενδυτικής Επιτροπής	1.281	1.686
Λοιπές υποχρεώσεις προς μέλη Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατα στελέχη	1.064	3.884
Σύνολο	2.345	5.570

viii. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Από 01.01. έως	
	30.09.2026	30.09.2025
Αμοιβές και παροχές μελών Δ.Σ. και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	5.884	5.372
Σύνολο	5.884	5.372

ix. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

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

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

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 27: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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