



**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ («ΔΠΧΑ»)**

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2026

A. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	1
B. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	10
Γ. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.....	11
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	46
Επεξηγηματική Έκθεση.....	75
Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου.....	79
Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.....	88
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	88
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	89
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	90
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	92
Σημειώσεις επί της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.....	94
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο	94
2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	95
3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	96
4. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών	100
4.1 Ενοποίηση θυγατρικών επιχειρήσεων	100
4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο	102
4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές	103
4.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	103
4.5 Χρηματοοικονομικά μέσα	105
4.6 Αποθέματα	109
4.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	109
4.8 Δεσμευμένες Καταθέσεις.....	109
4.9 Τρέχουσα Φορολογία	110
4.10 Αναβαλλόμενη Φορολογία	110
4.11 Μετοχικό κεφάλαιο και Ίδιες Μετοχές.....	111
4.12 Προβλέψεις.....	111
4.13 Μισθώσεις.....	111
4.14 Παροχές σε εργαζομένους.....	114
4.15 Επιχορηγήσεις.....	115
4.16 Αναγνώριση εσόδων.....	116

4.17 Αναγνώριση εξόδων	119
4.18 Διανομή μερίσματος	119
4.19 Πληροφόρηση κατά τομέα.....	119
4.20 Κέρδη ανά μετοχή	120
4.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	120
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	120
5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	120
5.2 Διαχείριση κεφαλαίου	124
5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	125
6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	125
6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές.....	125
6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών.....	127
7. Πληροφόρηση κατά τομέα	128
8. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	131
9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	135
10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)	137
11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	150
12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	157
13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	160
14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	164
15. Μετοχικό κεφάλαιο	165
16. Λοιπά αποθεματικά	166
17. Μη ελέγχουσες συμμετοχές	168
18. Δανεισμός	168
19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία.....	173
20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	174
21. Κύκλος εργασιών	175
22. Εργολαβικό κόστος.....	177
23. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	177
24. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	177
25. Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες.....	178
26. Λοιπά έσοδα	178
27. Λοιπά έξοδα.....	179

28. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	180
29. Φόρος εισοδήματος.....	180
30. Αποτελέσματα ανά μετοχή	183
31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	183
32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	184
33. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	187

A. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2025, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως εφαρμόζεται σε ελέγχους χρηματοοικονομικών καταστάσεων οντοτήτων δημοσίου ενδιαφέροντος και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρομε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικό θέμα ελέγχου

Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικό θέμα ελέγχου

Αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογη αξία

Οι επενδύσεις σε ακίνητα και η ανάπτυξή τους αποτελούν την βασική δραστηριότητα του Ομίλου.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλάμβανε επενδυτικά έργα σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, πολυτελών κατοικιών, εγκαταστάσεις logistics καθώς και μικτών χρήσεων.

Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη Σημείωση 4.4 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο Όμιλος αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40 (ΔΛΠ 40).

Σύμφωνα με τη Σημείωση 8 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε σε € 174,6 εκ. (31 Δεκεμβρίου 2024: € 141,8 εκ.), ενώ τα κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε € 30,3 εκ. για την χρήση 2025 (2024: € 11,3 εκ.) και έχουν αναγνωρισθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Ο Όμιλος συμμετέχει επίσης σε επενδύσεις σε κοινοπραξίες των οποίων τα κύρια περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 390,3 εκ. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2025 (31 Δεκεμβρίου 2024: € 410,5 εκ.) όπως αναλύεται στην Σημείωση 11 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Διοίκηση του Ομίλου χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών, η Διοίκηση του Ομίλου χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα την 31^η Δεκεμβρίου 2025. Οι μέθοδοι αποτίμησης που έχουν χρησιμοποιηθεί για την επιμέτρηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου στην εύλογη αξία είναι οι παρακάτω:

Η προσέγγιση του ελέγχου έγινε με βάση τον ελεγκτικό κίνδυνο, και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διενέργεια των ακόλουθων διαδικασιών:

- Κατανοήσαμε της διαδικασίες και αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των δικλίδων ελέγχου που εφαρμόζει ο Όμιλος σχετικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.
- Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των πιστοποιημένων ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η Διοίκηση του Ομίλου.
- Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση ότι τα δεδομένα που παρείχε η Διοίκηση στους πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές (π.χ.: την επιφάνεια των ακινήτων σε τ.μ., τα δεδομένα της μίσθωσης κτλ.) και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου την 31^η Δεκεμβρίου 2025 είναι σύμφωνα με τα αντίστοιχα συμβολαιογραφικά έγγραφα, συμβάσεις μίσθωσης και λοιπές πληροφορίες απαραίτητες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων.
- Αντιπαραβάλαμε και συμφωνήσαμε σε δειγματοληπτική βάση την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα όπως αυτή προκύπτει από τις εκθέσεις αποτίμησης που συντάχθηκαν από πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές με την αντίστοιχη εύλογη αξία των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων όπως αυτή εμφανίζεται στα λογιστικά βιβλία του Ομίλου.

Αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογη αξία

- Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων.
- Μέθοδος εισοδήματος με την προσέγγιση της άμεσης κεφαλαιοποίησης ή/και με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.
- Υπολειμματική μέθοδος.

Οι κυριότερες εκτιμήσεις και παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν περιλαμβάνουν τα παρακάτω:

- παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις.
- εκτιμήσεις του αγοραίου μισθώματος (ERV) για τα κενά μίσθια.
- εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών.
- παραδοχές σχετικές με το κατασκευαστικό κόστος και την περίοδο υλοποίησης των έργων.
- εκτιμήσεις για τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη.

Αξιολογήσαμε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου λαμβάνοντας υπόψη κυρίως αφενός την σημαντικότητα του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αφετέρου την σημαντικότητα του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων σε ακίνητα στα οποία ο Όμιλος συμμετέχει διαμέσου των επενδύσεων σε κοινοπραξίες, την υποκειμενικότητα των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση του Ομίλου, την ευαισθησία των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές καθώς και το αυξημένο ελεγκτικό έργο που απαιτήθηκε.

Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία παρατίθενται στις Σημειώσεις 4.4, 6.1(α) και 8 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών σε θέματα αποτίμησης ακινήτων της εταιρείας μας, αξιολογήσαμε σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο οι μέθοδοι αποτίμησης που εφαρμόστηκαν από τη Διοίκηση του Ομίλου και τους πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές είναι συνεπείς με τις γενικά αποδεκτές τεχνικές αποτίμησης ακινήτων στην αγορά, καθώς και κατά πόσο οι εκτιμήσεις και παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι εύλογες, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.
- Επαληθεύσαμε σε δειγματοληπτική βάση την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.
- Αξιολογήσαμε την ορθότητα και την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις Σημειώσεις 4.4, 6.1(α) και 8 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες, που ενσωματώνονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων” και στις “Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των Υπευθύνων για τη Διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για την διαμόρφωση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

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

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018, και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 27 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας όντας οντότητα δημοσίου ενδιαφέροντος με την από 7 Σεπτεμβρίου 2022 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 4 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DX7SOSSEJBS561-2025-12-31-1-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF) και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10^{ης} Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και "'block tag'"), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

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

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) “Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης” (εφεξής “ΔΠΑΔ 3000”).

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

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

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

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

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

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

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

Εγγενείς περιορισμοί

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

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DX7SOSSEJBS561-2025-12-31-1-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 2 Απριλίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας

A.M. ΣΟΕΛ 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com/> to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

**Β. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου
σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.3556/2007**

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας **DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ** (εφεξής η «Εταιρεία») δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

(α) Οι Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν ειλικρινώς και επακριβώς τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στις Καταστάσεις Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (εφεξής ο «Όμιλος»), σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3556/2007 και τις αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

(β) Η συνημμένη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει ορθά την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 02.04.2026

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Γ. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου
της Εταιρείας
«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
επί των Ενοποιημένων και Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2025**

Κύριοι Μέτοχοι,

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στη χρήση 2025 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, του Ν. 3556/2007 και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την 31.12.2025, και σε συνέχεια αποεπενδύσεων (exits) και επενδύσεων που πραγματοποίησε ο Όμιλος εντός της κλειόμενης χρήσης σύμφωνα με το επενδυτικό του σχέδιο, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιελάμβανε, 8 επενδυτικά έργα (31.12.2024: 7 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές κυρίως περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, εγκαταστάσεων logistics καθώς και μικτών χρήσεων, συνολικής εύλογης αξίας €172.305.892¹ (31.12.2024: €141.784.782) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €964.348.452 (31.12.2024: €610.350.278), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 31.12.2025 αφορούν τα εξής:

- Οικόπεδο εκτάσεως περίπου 2.082 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 11.653 τ.μ., στον Δήμο Αθηναίων το οποίο κατέχει η θυγατρική Random M.A.E.. Ο Όμιλος υλοποίησε το επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης για το έργο, το οποίο προέβλεπε την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου σε βιοκλιματικό κτίριο σύγχρονων γραφείων, με σκοπό την εκμίσθωση του. Την 27.06.2025, σε συνέχεια της αποπεράτωσης των εργασιών επί του ακινήτου, υπεγράφη το οριστικό συμφωνητικό μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε επώνυμη ελληνική εταιρεία.

¹ Δεν περιλαμβάνεται εύλογη αξία ποσού €2.283.765 που αφορά τη Μποζόνιο M.A.E., η οποία σύναψε σύμβαση μίσθωσης για γραφειακούς χώρους 2.018 τ.μ. περίπου στη Θεσσαλονίκη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 560 τ.μ. μετά των επ' αυτού οριζόντιων ιδιοκτησιών υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 4.778 τ.μ. στο Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην πλατεία Ομόνοιας, το οποίο κατέχει η θυγατρική Dorou Residencies M.A.E.. Την 27.02.2025, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής Dorou Residencies M.A.E., ιδιοκτήτρια του κτιρίου Α του «MINION» στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης της εταιρείας Alkanor M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο προβλέπεται η ανάπτυξη οικιστικού συγκροτήματος με σκοπό την πώληση ή/και εκμίσθωσή τους.
- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.304 τ.μ. στον Δήμο Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Piraeus Regeneration 138 M.A.E.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει την ανέγερση ξενοδοχείου 97 δωματίων συνολικής επιφάνειας περίπου 6.170 τ.μ με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή του.
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης-Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «BALKAN AKINHTA A.E.». Ιδιοκτήτρια του ακινήτου είναι η θυγατρική Αγκιάλος Ακίνητα M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος Logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου, το οποίο θα αποτελεί τον μεγαλύτερο κόμβο Logistics στη Βόρεια Ελλάδα. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης. Την 28.01.2026, εξεδόθη η άδεια οικοδομής για την ανάπτυξη της Α' φάσης του έργου συνολικής επιφάνειας ανωδομής περίπου 56.798 τ.μ..
- Οικόπεδο με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), συνολικής επιφάνειας κατά τον τίτλο κτήσης περίπου 17.706 τ.μ. το οποίο κατέχει η θυγατρική Filma Estate M.A.E.. Η θυγατρική προχώρησε στην σύσταση δύο καθέτων ιδιοκτησιών του ανωτέρω οικοπέδου για να επιτευχθεί η καλύτερη αξιοποίηση και εκμετάλλευσή του. Την 07.08.2025, η θυγατρική Filma M.A.E. προχώρησε στην πώληση της μιας κάθετου ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 6.900 τ.μ. που περιλάμβανε διατηρητέα κτίρια επιφάνειας 7.715,90 τ.μ., στο Υπουργείο Πολιτισμού, το οποίο είχε χαρακτηρίσει το εν λόγω ακίνητο ως «ιστορικό διατηρητέο μνημείο». Η πώληση πραγματοποιήθηκε σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 330247/2025 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β' 3971/25.07.2025). Η ανάπτυξη του ακινήτου περιλαμβάνει, σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, την ανάπτυξη μικτού τουριστικού συγκροτήματος με χρήσεις ξενοδοχείου και κατοικίας συνολικής επιφάνειας 51.450 τ.μ..
- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Ελαιώνα, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων, το οποίο κατέχει η θυγατρική IQ Athens M.A.E.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναπτύσσεται σύγχρονο συγκρότημα μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Τέσσερα οικόπεδα συνολικής επιφάνειας περίπου 936.264 τ.μ., στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας, τα οποία αποκτήθηκαν από τη θυγατρική Dramar M.A.E.. Την 01.08.2025, σε εκτέλεση του από 26.05.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και των παρατάσεων αυτού, η θυγατρική προχώρησε στην απόκτηση του τέταρτου και τελευταίου οικοπέδου περίπου 632.226 τ.μ..
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 345.567 τ.μ., στη περιοχή Γούρνες του Δήμου Χερσονήσου στο Ηράκλειο Κρήτης. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η κατασκευή μικτού τουριστικού συγκροτήματος με χρήσεις ξενοδοχείου, κατοικίας και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 58.885 τ.μ.

Επίσης, την 31.12.2025 το συνολικό χαρτοφυλάκιο των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετείχε ο Όμιλος περιλάμβανε 5 επενδυτικά έργα (31.12.2024: 6 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων καθώς και μικτών χρήσεων συνολικής εύλογης αξίας €175.230.363 (31.12.2024: €194.102.146) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €393.057.230 (31.12.2024: €413.344.750), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Βάσει των ανωτέρω, την 31.12.2025 ο συνολικός αριθμός των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM) του Ομίλου (μέσω των θυγατρικών και των κοινοπραξιών) ανερχόταν σε 13 (31.12.2024: 13) με συνολική εύλογη αξία €347.536.255¹ (31.12.2024: €335.886.928) και συνολική εκτιμώμενη ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €1.357.405.682 (31.12.2024: €1.023.695.028), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σημειώσεις 10 και 11 επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες μεταβολές στη δομή του Ομίλου:

Την 27.02.2025, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής Dorou Residencies M.A.E., ιδιοκτήτριας του κτιρίου Α του «MINION», στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης της εταιρείας Alkanor M.A.E. και του διαχωρισμού της οικιστικής από την εμπορική ανάπτυξη του έργου.

Την 04.08.2025, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην ίδρυση της θυγατρικής Τέρρα Αθήνα Ακίνητα M.A.E..

¹ Δεν περιλαμβάνεται εύλογη αξία ποσού €2.283.765 που αφορά τη Μποζόνιο M.A.E., η οποία σύναψε σύμβαση μίσθωσης γραφειακού χώρου 2.018 τ.μ. περίπου στη Θεσσαλονίκη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 10.09.2025, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην απόκτηση του 100% μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Γούρνες Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακινήτων Μ.Α.Ε., βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 04.12.2025, η θυγατρική εταιρεία της κοινοπραξίας Cante Holdings Ltd, Emid Ltd, πραγματοποίησε την πώληση του υπολοιπούμενου 10% της συμμετοχής στην εταιρεία Rinascita A.E., βλέπετε σχετικά σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 30.12.2025, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Alkanor Μ.Α.Ε., βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Τέλος, οι θυγατρικές εταιρείες Προπέλα Μ.Α.Ε., Perdim Μ.Α.Ε., Terra Attiva Μ.Α.Ε., Arcela Finance Ltd, Dimand Cyprus Ltd και Dimand Real Estate and Services EOOD εκκαθαρίστηκαν και λύθηκαν εντός της χρήσης 2025.

Τα κυριότερα μεγέθη της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024	Μεταβολή (%)
Επενδύσεις σε ακίνητα	174.589.657	141.784.782	23%
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	96.350.456	87.061.019	11%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	50.053.021	38.265.299	31%
Δανεισμός	98.969.920	73.844.900	34%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	206.141.431	172.609.053	19%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2025

A. Εταιρικά γεγονότα

Με την 17.06.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε νέο Πρόγραμμα Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία λήξης του Προγράμματος που είναι ήδη σε ισχύ, ήτοι για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την 22.06.2025, ήτοι με χρονική ισχύ έως την 22.06.2026. Στο πλαίσιο του συγκεκριμένου προγράμματος απόκτησης ιδίων μετοχών, η Εταιρεία απέκτησε μεταξύ του διαστήματος 22.06.2025 και 31.12.2025 ίδιες μετοχές (29.376) αξίας €299.988 συμπεριλαμβανομένων των εξόδων απόκτησης τους. Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία κατέχει 79.084 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν περίπου το 0,42% του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

B. Επενδύσεις

Την 11.04.2025, ο Όμιλος προχώρησε στην υπό προϋποθέσεις απόκτηση ακινήτων στην Αττική και την Κρήτη. Πιο συγκεκριμένα συμφωνήθηκε:

α) Την αγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Γούρνες Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακινήτων Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτριας οικοπέδου εμβαδού 345.567 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή Γούρνες του Δήμου Χερσονήσου, στο Ηράκλειο Κρήτης (με δυνατότητα ανέγερσης περίπου 58.885 τ.μ. με χρήσεις μικτής τουριστικής ανάπτυξης).

β) Την αγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου των εταιρειών Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε. και Κάντζα Μ.Α.Ε. Ανάπτυξης Διαχείρισης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων, ιδιοκτήτριες οικοπέδων συνολικού εμβαδού περίπου 318.901 τ.μ. που βρίσκονται στη θέση κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παιανίας και Παλλήνης (με μέγιστη δόμηση περίπου 90.000 τ.μ. μεικτών χρήσεων, εκ των οποίων περίπου 3.729 τ.μ. αφορούν σε υφιστάμενα διατηρητέα κτίρια).

γ) Την αγορά ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 4.415 τ.μ. (με δυνατότητα ανέγερσης περίπου 1.800 τ.μ. με οικιστικές χρήσεις) και ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 1.324 τ.μ. επί του οποίου βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 685 τ.μ.. Τα δύο οικοπέδα βρίσκονται στη θέση Τρίγωνο Καμπά του Δήμου Παλλήνης.

Σε συνέχεια της ανωτέρω από 11.04.2025 συμφωνίας, την 10.09.2025, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd προχώρησε στην οριστική απόκτηση του 100% μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Γούρνες Μ.Α.Ε. έναντι τιμήματος €40.050.089, από το οποίο ποσό €1.995.000 είχε προκαταβληθεί εντός της χρήσης 2025. Επιπλέον, εντός του Φεβρουαρίου 2026, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd προχώρησε στην οριστική απόκτηση του 100% της εταιρείας Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε. έναντι τιμήματος €44.637.349, από το οποίο ποσό €7.226.350 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή έως την 31.12.2025. Επίσης, η θυγατρική Θωμαΐς Ακίνητα Μ.Α.Ε. προχώρησε στην απόκτηση ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 4.415 τ.μ. και ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 1.324 τ.μ. επί του οποίου βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 685 τ.μ., έναντι τιμήματος €1.173.000, από το οποίο ποσό €58.650 είχε προκαταβληθεί εντός της χρήσης 2025.

Την 13.05.2025, η θυγατρική Dorou Residencies Μ.Α.Ε. στο πλαίσιο της καλύτερης αξιοποίησης και εκμετάλλευσης του κτιρίου Α του ακινήτου «MINION» προχώρησε στην μίσθωση έξι οριζόντιων ιδιοκτησιών συνολικής επιφάνειας 193 τ.μ. περίπου. Η διάρκεια της μίσθωσης ορίστηκε σε 18 έτη και το συνολικό μίσθωμα ανήλθε σε ποσό €525.000, το οποίο προκαταβλήθηκε για το σύνολο της διάρκειας της μίσθωσης. Επίσης, την 30.06.2025 η θυγατρική Dorou Residencies Μ.Α.Ε. προχώρησε στην απόκτηση επιπλέον μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας 26,6 τ.μ έναντι τιμήματος €40.000 πλέον εξόδων €2.052.

Την 13.05.2025, η θυγατρική Lavax Μ.Α.Ε. προχώρησε στην υπογραφή τροποποίησης του συμφωνητικού υπομίσθωσης ως προς το μίσθωμα. Η θυγατρική κατέχει το δικαίωμα χρήσης μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης ενός κτιρίου τεσσάρων ορόφων συνολικής επιφάνειας περίπου 3.153 τ.μ. στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού.

Την 01.08.2025, η θυγατρική Dramar Μ.Α.Ε., σε εκτέλεση του από 26.05.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και των παρατάσεων αυτού, προχώρησε στην απόκτηση στην απόκτηση του τέταρτου και

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

τελευταίου οικοπέδου συνολικής επιφάνειας περίπου 632.226 τ.μ. στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας έναντι τιμήματος €4.720.000 πλέον εξόδων €1.060.691.

Την 07.08.2025, η θυγατρική Filma M.A.E. προχώρησε στην πώληση μέρους του οικοπέδου που κατείχε στο Βιομηχανικό Συγκρότημα της πρώην Ζυθοποιίας ΦΙΞ που βρίσκεται επί της οδού 26^{ης} Οκτωβρίου στη Θεσσαλονίκη. Πιο συγκεκριμένα, πραγματοποιήθηκε η πώληση μιας κάθετου ιδιοκτησίας έκτασης 6.900 τ.μ. που περιλάμβανε διατηρητέα κτίρια επιφάνειας 7.716 τ.μ., στο Υπουργείο Πολιτισμού το οποίο είχε χαρακτηρίσει το εν λόγω ακίνητο ως «ιστορικό διατηρητέο μνημείο». Η πώληση πραγματοποιήθηκε σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 330247/2025 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β' 3971/25.07.2025) και το τίμημα της οποίας ανήλθε σε €8.232.000.

Την 15.09.2025, η θυγατρική Μποζόνιο M.A.E. προχώρησε στην υπογραφή του συμφωνητικού μίσθωσης ενός τριώροφου κτιρίου συνολικής επιφάνειας περίπου 2.018 τ.μ. στη δυτική Θεσσαλονίκη με σκοπό την εκμετάλλευσή του.

Την 30.12.2025, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής που κατείχε (100%) στην θυγατρική Alkanor M.A.E., έναντι τιμήματος €36.734.365, βλέπετε σχετικά σημείωση 10 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Ο Όμιλος εντός της χρήσης 2025 ολοκλήρωσε τις ως άνω αναφερόμενες πωλήσεις συμμετοχών και ακινήτων και πραγματοποίησε συνολικό κέρδος από τις εν λόγω συναλλαγές ποσού €13.300.308. Πιο συγκεκριμένα, στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία» περιλαμβάνεται ποσό €6.658.954 που οφείλεται στην επιμέτρηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά τη στιγμή της πώλησής τους. Επιπλέον, στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες» περιλαμβάνεται ποσό €6.082.145 που οφείλεται στην διαφορά μεταξύ του τιμήματος πώλησης των συμμετοχών και της καθαρής θέσης των θυγατρικών που μεταβιβάστηκαν. Τέλος, στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων» περιλαμβάνεται ποσό €559.209 που οφείλεται στη διαφορά μεταξύ του τιμήματος πώλησης του ακινήτου και της λογιστικής αξίας του ακινήτου που μεταβιβάστηκε.

Γ. Χρηματοδοτήσεις

Την 31.01.2025 και την 20.03.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αποπληρωμή ποσού €1.000.000 και ποσού €5.000.000 προς τις τράπεζες Eurobank A.E. και Alpha Bank A.E. αντίστοιχα, στο πλαίσιο υφιστάμενων συμβάσεων πιστώσεων με ανοιχτούς αλληλόχρεους λογαριασμούς. Κατά την 31.12.2025, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του αλληλόχρεου λογαριασμού της τράπεζας Alpha Bank A.E. ανέρχεται σε €1.000.000, ενώ το υπόλοιπο του αλληλόχρεου της Eurobank A.E. είναι μηδενικό.

Την 11.04.2025, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Random M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή τροποποίησης του υπάρχοντος κοινού εμπράγματος ασφαλισμένου ομολογιακού δανείου ποσού έως €13.700.000 όσον αφορά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής, την ημερομηνία υπολογισμού των χρηματοοικονομικών δεικτών, την περίοδο διαθεσιμότητας καθώς και του προγράμματος αποπληρωμής του δανείου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 09.07.2025, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Hub 204 M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την τράπεζα Alpha Bank A.E. ποσού €2.000.000, το οποίο εκταμιεύτηκε πλήρως.

Την 28.08.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Ortima Bank A.E., για ποσό έως €50.000.000. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση, συγκεκριμένων συναλλαγών μέσω κάλυψης του ποσοστού της ίδιας συμμετοχής του Όμιλου και η κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας. Κατά την 31.12.2025 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €5.400.000, ενώ μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €47.575.000.

Την 05.09.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Eurobank, για ποσό έως €50.000.000, με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών αναγκών. Κατά την 31.12.2025 και μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €39.900.000.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε τη χρήση 2025 σε €59.867.865 από €28.423.718 κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 111%. Παρατίθεται πίνακας με τον κύκλο εργασιών ανά κατηγορία:

	Από 01.01 έως		
	31.12.2025	31.12.2024	Μεταβολή (%)
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.970.290	1.991.618	(1%)
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	4.189.712	3.888.634	8%
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	48.420.633	15.483.342	213%
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	4.000.000	(100%)
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	397.000	1.150.000	(65%)
Έσοδα από μισθώματα	4.780.563	1.690.623	183%
Λοιπά	109.667	219.501	(50%)
Κύκλος εργασιών	59.867.865	28.423.718	111%

Η αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου, οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από κατασκευαστικά έργα και των εσόδων από μισθώματα. Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος μέσω της Εταιρείας και των θυγατρικών Hub 204 M.A.E. και Citrus M.A.E. παρέχει κατασκευαστικές υπηρεσίες τόσο στο πλαίσιο συμβάσεων μεταβίβασης ακινήτου έτοιμο προς χρήση (turnkey property) σύμφωνα με τις προδιαγραφές των πελατών, Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (εφεξής «ΤΑΧΔΙΚ») και της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου, αντίστοιχα, όσο και στο πλαίσιο σύμβασης έργου για την ανακατασκευή του κτιρίου που κατέχει η εταιρεία IOBIS M.A.E. επί της οδού Κοραή 4 και Σταδίου 30, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Τράπεζας Πειραιώς. Εντός της χρήσης 2025, πραγματοποιήθηκε μεγάλη πρόοδος των κατασκευαστικών εργασιών με αποτέλεσμα να αυξηθεί σημαντικά το έσοδο από κατασκευαστικά έργα ενώ παράλληλα ολοκληρώθηκε η κατασκευή του ακινήτου της Τράπεζας

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου στη Θεσσαλονίκη. Τέλος, τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε €4.780.563 έναντι ποσού €1.690.623 κατά την προηγούμενη χρήση λόγω της πλήρους μίσθωσης των ακινήτων των θυγατρικών Alkanor M.A.E. και της Random M.A.E.. Κατά την χρήση 2025, δεν υπήρξαν έσοδα από πωλήσεις κατοικιών, τα οποία κατά την προηγούμενη χρήση ανήλθαν σε €4.000.000.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου για την χρήση 2025 ανήλθε σε €30.357.153 έναντι κέρδους €11.308.662 κατά την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αποτίμηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που αποκτήθηκαν εντός της χρήσης 2025.

Επιπλέον, ο Όμιλος κατά την χρήση 2025 κατέγραψε κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες ύψους €6.082.145 έναντι €14.880.230 κατά την προηγούμενη χρήση.

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε €59.129.333 έναντι €31.713.983 κατά την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση των λειτουργικών εξόδων του Ομίλου οφείλεται κυρίως στο κόστος κατασκευής έργων ποσού €41.266.372 (2024: €14.462.603) στο πλαίσιο ανειλημμένων συμβάσεων έργου (βλέπετε σχετικά ανωτέρω).

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου στη χρήση 2025 παρουσίασαν αύξηση 70% και ανήλθαν σε €39.361.260 έναντι €23.125.673 κατά την προηγούμενη χρήση.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου στη χρήση 2025 ανήλθαν σε €3.284.144 έναντι €3.139.766 κατά την προηγούμενη χρήση.

Το μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανήλθε σε €5.515.025 έναντι €34.471.092 κατά την προηγούμενη χρήση. Να σημειωθεί πως την προηγούμενη χρήση είχε πραγματοποιηθεί η απόκτηση του ποσοστού συμμετοχής (65%) της εταιρείας Skyline A.E. από την κοινοπραξία P and E Investments A.E..

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου στη χρήση 2025 ανήλθαν σε €42.039.711 έναντι €54.536.863 κατά την προηγούμενη χρήση. Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανήλθαν σε €35.047.355 έναντι €51.475.281 κατά την προηγούμενη χρήση.

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου στη χρήση 2025 που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθαν σε €40.865.341, παρουσιάζοντας αύξηση 2% (2024: €40.027.337). Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για τη χρήση 2025 που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθαν σε €33.872.985 έναντι €36.965.755 κατά την προηγούμενη χρήση.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα κυριότερα μεγέθη της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

	Από 01.01 έως		Μεταβολή (%)
	31.12.2025	31.12.2024	
Κύκλος εργασιών	59.867.865	28.423.718	111%
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	30.357.153	11.308.662	168%
Λειτουργικά κέρδη	39.361.260	23.125.673	70%
Κέρδη προ φόρων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	40.865.341	40.027.337	2%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	33.872.985	36.965.755	(8%)

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

Στο πλαίσιο της εφαρμογής των Κατευθυντήριων Γραμμών «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης» της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA/2015/1415el) που εφαρμόζονται από την 3η Ιουλίου 2016 η Διοίκηση μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου βάσει των κατωτέρω Εναλλακτικών Δεικτών Μέτρησης Απόδοσης οι οποίοι χρησιμοποιούνται διεθνώς στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Η Διοίκηση αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του Ομίλου ανά τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα.

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)

	Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη προ φόρων	42.039.711	54.536.864
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	731.274	427.568
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.836.574	3.059.902
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	45.607.559	58.024.333
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	44.433.189	43.514.807

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων αναπροσαρμοσμένη (Adjusted Return on Equity - ROE):

	Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	33.872.985	36.965.755
Πλέον: Αναβαλλόμενος φόρος χρήσης	6.225.183	3.058.914
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά κέρδη	40.098.168	40.024.669
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας αναπροσαρμοσμένος / (Net asset value average)	198.888.121	160.161.461
Αναπροσαρμοσμένο ROE	20%	25%

Κατά την κλειόμενη χρήση, ο Όμιλος προχώρησε σε τροποποίηση της παρουσίασης του δείκτη αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων (ROE) και εφεξής παρουσιάζεται ο αναπροσαρμοσμένος δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων (adjusted ROE). Η Διοίκηση του Ομίλου θεωρεί ότι κεφαλαιακή αποδοτικότητα του Ομίλου απεικονίζεται ακριβέστερα μέσω του αναπροσαρμοσμένου δείκτη. Τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσης έχουν αναπροσαρμοστεί για σκοπούς συγκρισιμότητας.

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value - NAV):

	31.12.2025	31.12.2024
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	206.141.429	172.609.053
(Μείον): Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(625.468)	(431.603)
Πλέον: Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	11.986.636	8.096.192
Net Asset Value	217.502.597	180.273.642

Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (Net Debt/Total Assets):

	31.12.2025	31.12.2024
Δανεισμός	98.969.920	73.844.900
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(50.053.021)	(38.265.299)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(3.326.710)	(2.023.850)
Καθαρός Δανεισμός (α)	45.590.189	33.555.751
Σύνολο Ενεργητικού (β)	365.766.361	299.846.266
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (α/β)	12%	11%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Καθαρός δανεισμός / Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net LTV):

	31.12.2025	31.12.2024
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	95.534.936	73.078.000
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(50.053.021)	(38.265.299)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(3.326.710)	(2.023.850)
Καθαρός Δανεισμός (α)	42.155.205	32.788.851
Επενδύσεις σε ακίνητα	174.589.657	141.784.782
Net LTV (α/β)	24%	23%

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Το 2025, η ελληνική οικονομία συνέχισε τη θετική της πορεία, σημειώνοντας ισχυρές δημοσιονομικές επιδόσεις. Τόσο στην Ευρωζώνη όσο και στην Ελλάδα ο πληθωρισμός σημείωσε μικρή μείωση σε επίπεδα κάτω του 3% ενώ παράλληλα αποκλιμακώθηκαν τα επιτόκια Euribor στο επίπεδο του 2%.

Αν και η ελληνική οικονομία εισήλθε στο 2026 με ισχυρότερη αναπτυξιακή δυναμική, η πρόσφατη (Φεβ-2026) γεωπολιτική αναταραχή του πολέμου στη Μέση Ανατολή και οι επιπτώσεις αυτής στον ενεργειακό τομέα, απειλούν να τροφοδοτήσουν έναν νέο κύκλο αύξησης του πληθωρισμού και ανόδου των επιτοκίων, με δυσμενείς επιπτώσεις.

Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον της Ελλάδας, λαμβάνοντας υπόψη και τις διεθνείς οικονομικές συνθήκες, με στόχο την έγκαιρη λήψη των απαραίτητων μέτρων για τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου. Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν τη δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι ετήσιες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

A. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) τους.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και τη χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητά του αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2025 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου, βλέπετε σχετικά σημείωση 18 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Ο δανεισμός του Ομίλου κατά την 31.12.2025 ανέρχεται σε €67.130.447, εκ του οποίου το ποσό των €22.319.588 (2024: €41.938.708) αφορά τα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών IQ Athens M.A.E. και Random M.A.E. με κυμαινόμενο επιτόκιο και ποσό €44.810.859 (2024:10.206.027) αφορά το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας.

Αν το επιτόκιο δανεισμού, των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για τη χρήση 2025 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €671.304 (31.12.2024: €419.387) περίπου ενώ τα αποτελέσματα της Εταιρείας για τη χρήση 2025 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €448.109 (2024: €0). Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαδώς τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Να σημειωθεί πως ο Όμιλος δεν έχει χρησιμοποιήσει τα προαναφερθέντα μέσα για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου για τις χρήσεις 2025 και 2024 καθώς δεν έχει κριθεί αναγκαία η χρήση τους.

Στη σημείωση 5.1 (γ) των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από το δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 δεν κατείχαν σημαντικά χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχουν κάποιο άμεσο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν σημαντικά χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέραν του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιώδης συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2025. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση τη ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από την έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των χρηματικών διαθεσίμων.

Στη σημείωση 5.1.γ. επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές για τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Β. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μείρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Σύνολο δανεισμού	98.969.920	73.844.900	62.975.032	23.223.642
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(50.053.021)	(38.265.299)	(2.766.148)	(21.028.443)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(3.326.710)	(2.023.850)	-	-
Καθαρός δανεισμός	45.590.189	33.555.751	60.208.884	2.195.199
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	206.141.431	172.609.053	226.270.709	189.475.685
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	251.731.620	206.164.803	286.479.593	191.670.884
Δείκτης μόχλευσης	18%	16%	21%	1%

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΥΠΕΥΘΥΝΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ (ESG)

Η εταιρική υπευθυνότητα και η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκονται στο επίκεντρο όλων των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Ο Όμιλος δεσμεύεται να τηρεί ένα ισχυρό σύνολο βασικών αξιών που καθοδηγούν τις επιχειρηματικές πρακτικές που ακολουθεί και χρησιμεύουν ως κατευθυντήριες αρχές που στηρίζουν τη δέσμευση για βιώσιμες επιχειρηματικές δραστηριότητες, ευθυγραμμίζοντάς την πορεία του με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ) των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs). Ενσωματώνοντας αυτές τις αξίες στις καθημερινές πρακτικές και στη λήψη αποφάσεων, ο Όμιλος προσπαθεί να δημιουργήσει θετικό αντίκτυπο στο περιβάλλον, την κοινωνία και την οικονομία και να συμβάλει στην οικοδόμηση ενός καλύτερου μέλλοντος για όλους.

Μέσω της σχολαστικής εφαρμογής πολιτικών, μιας υπεύθυνης διακυβέρνησης, αυστηρών μέτρων συμμόρφωσης και ενδεδειγμένων ελέγχων ο Όμιλος προσπαθεί σταθερά να διατηρεί βέλτιστες πρακτικές που ανταποκρίνονται στις προσδοκίες βιωσιμότητας.

Βιώσιμη ανάπτυξη

Ο Όμιλος αναγνωρίζεται ως ηγέτης στην ελληνική αγορά σχετικά με την ανάπτυξη βιώσιμων και «πράσινων» κτιρίων και επικεντρώνεται σε έργα αστικής αναγέννησης μικτής χρήσης που ενισχύουν την ανθεκτικότητα των πόλεων και δημιουργούν μακροπρόθεσμη αξία για τις πόλεις και τις κοινότητες. Η προσέγγιση του Ομίλου υπερβαίνει την απλή υλοποίηση μεμονωμένων έργων, δίνοντας έμφαση στον ευρύτερο και διαχρονικό αντίκτυπο που δημιουργεί κάθε ανάπτυξη στο αστικό περιβάλλον όπου εντάσσεται.

Για τον σκοπό αυτό, ο Όμιλος δημιουργεί μακροπρόθεσμη αξία ενσωματώνοντας τη βιωσιμότητα, την καινοτομία και τη συνεργασία με τα ενδιαφερόμενα μέρη στις αναπτύξεις ακινήτων. Μέσω ενός ανθεκτικού επιχειρηματικού μοντέλου, ο Όμιλος επενδύει σε πράσινες υποδομές, αστική αναγέννηση και κτίρια υψηλής ενεργειακής απόδοσης, διασφαλίζοντας οικονομικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό αντίκτυπο. Αξιοποιώντας στρατηγικές συνεργασίες, σύγχρονο σχεδιασμό και βιώσιμη ανάπτυξη, ο Όμιλος συμβάλει

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

στη βελτίωση του αστικού τοπίου, μεγιστοποιώντας παράλληλα την αξία των περιουσιακών στοιχείων και τις αποδόσεις για τα ενδιαφερόμενα μέρη, με στόχο τη δημιουργία «των πόλεων στις οποίες θέλουμε να ζούμε».

Με την υιοθέτηση πειθαρχημένης δομής κόστους σε συνδυασμό με διαφοροποιημένες πηγές εσόδων, το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου προσφέρει ευελιξία, αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων και βιώσιμη ανάπτυξη. Τα στοιχεία αυτά συνδέονται στενά με τα βασικά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα του Ομίλου, ενισχύοντας τη θέση του στην αγορά και την ικανότητά του να ανταποκρίνεται αποτελεσματικά στις μεταβαλλόμενες οικονομικές, κανονιστικές και κοινωνικές συνθήκες.

Παράλληλα, το επιχειρηματικό μοντέλο ενισχύει σταθερά τη δέσμευση του Ομίλου για βιώσιμη ανάπτυξη. Περιβαλλοντικοί και κοινωνικοί παράγοντες ενσωματώνονται σε όλο το πλαίσιο λήψης αποφάσεων και λειτουργίας, διασφαλίζοντας ότι η δημιουργία περιβαλλοντικής και κοινωνικής αξίας αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του τρόπου με τον οποίο ο Όμιλος αναπτύσσει, επενδύει και λειτουργεί.

Ο Όμιλος ενσωματώνει υπεύθυνη εταιρική διακυβέρνηση, λειτουργική ακεραιότητα και ουσιαστική συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών σε ολόκληρο τον οργανισμό, εντάσσοντας τις αρχές ESG στη στρατηγική λήψη αποφάσεων και ευθυγραμμίζοντας τις προτεραιότητές της με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (SDGs). Από την ένταξή στο UN Global Compact τον Μάιο του 2024, ο Όμιλος έχει επαναβεβαιώσει τη δέσμευσή του για την προάσπιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, την τήρηση των εργασιακών προτύπων, την προστασία του περιβάλλοντος και την καταπολέμηση της διαφθοράς.

Εταιρικές αξίες

Οι βασικές αξίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εταιρικής κουλτούρας και των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων του Ομίλου και αντικατοπτρίζουν την πεποίθησή του ότι η υπεύθυνη επιχειρηματική δραστηριότητα αποτελεί βασική προϋπόθεση για την κοινωνική ευημερία και ανάπτυξη.

Αριστεία: Ο Όμιλος επενδύει στη συνεχή μάθηση και ανάπτυξη, ενδυναμώνοντας τους ανθρώπους του και καλλιεργώντας νέα ταλέντα. Μέσω της τεχνογνωσίας και της δέσμευσης, ο Όμιλος επιδιώκει την αριστεία σε κάθε πτυχή των δραστηριοτήτων του.

Καινοτομία: Ο Όμιλος υιοθετεί την καινοτομία ως κινητήριο μοχλό προόδου και ηγεσίας στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων. Με την υιοθέτηση νέων πρακτικών και καινοτόμων λύσεων με προοπτική στο μέλλον, ο Όμιλος συνεχίζει να θέτει πρότυπα στον κλάδο, μεταξύ άλλων μέσω της υλοποίησης εμβληματικών έργων βιώσιμης ανάπτυξης.

Ποιότητα: Ο Όμιλος προσεγγίζει κάθε έργο με ιδιαίτερη προσοχή και φροντίδα, διασφαλίζοντας υψηλά πρότυπα υλοποίησης και παράδοσης. Η έμφαση στην ποιότητα επιτρέπει στον Όμιλο να δημιουργεί προστιθέμενη αξία για πελάτες και κοινότητες, επιτυγχάνοντας αποτελέσματα υψηλής απόδοσης, εντός χρονοδιαγράμματος και προϋπολογισμού.

Υγεία και Ασφάλεια: Ο Όμιλος δεσμεύεται να παρέχει ένα ασφαλές και υγιές περιβάλλον για τους εργαζομένους, τους υπεργολάβους, τους συνεργάτες και τους πελάτες του και λειτουργεί σε πλήρη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, ενσωματώνοντας την υγεία και την ασφάλεια ως βασική προτεραιότητα σε όλες τις δραστηριότητές του.

Περιβαλλοντική προστασία και υπευθυνότητα: Ο Όμιλος ενσωματώνει την περιβαλλοντική υπευθυνότητα στον πυρήνα της αναπτυξιακής της φιλοσοφίας, εντάσσοντας συστηματικά πρακτικές πράσινης δόμησης και διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα βιωσιμότητας σε όλα τα έργα του.

Ασφάλεια πληροφοριών: Ο Όμιλος προστατεύει τις πληροφορίες και τα προσωπικά δεδομένα, υποστηρίζοντας τους στρατηγικούς του στόχους και διαφυλάσσοντας τα συμφέροντα πελατών, προμηθευτών και εργαζομένων. Η ασφάλεια δεδομένων και η προστασία της ιδιωτικότητας αποτελούν θεμελιώδεις παράγοντες για τη διατήρηση της εμπιστοσύνης και της λειτουργικής ακεραιότητας.

Καταπολέμηση της Διαφθοράς και Δωροδοκίας: Ο Όμιλος εφαρμόζει αυστηρά πρότυπα κατά της διαφθοράς και της δωροδοκίας, διασφαλίζοντας την ακεραιότητα των λειτουργιών του και όλων των σχέσεων με τα ενδιαφερόμενα μέρη. Η ηθική συμπεριφορά και η διαφάνεια αποτελούν αδιαπραγμάτευτες αρχές που διέπουν τον τρόπο με τον οποίο ο Όμιλος ασκεί τις επιχειρηματικές του δραστηριότητες.

Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG Strategy)

Η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκεται στον πυρήνα της επιχειρηματικής δραστηριότητας του Ομίλου, καθώς η βιωσιμότητα αντικατοπτρίζεται τόσο στα κτίρια που αναπτύσσονται όσο και στον τρόπο με τον οποίο ο Όμιλος λειτουργεί ως οργανισμός. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος σχεδιάζει και υλοποιεί περιβαλλοντικά υπεύθυνα και υψηλής απόδοσης ακίνητα, τα οποία συμβάλλουν στη δημιουργία ανθεκτικών και βιώσιμων πόλεων, ενώ παράλληλα ενσωματώνει αρχές βιωσιμότητας στις εσωτερικές διαδικασίες, στους χώρους εργασίας και στα συστήματα εταιρικής διακυβέρνησης.

Η στρατηγική βιωσιμότητας του Ομίλου επικεντρώνεται στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη, στην αντιμετώπιση κινδύνων και επιπτώσεων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και στην ενίσχυση ενός δομημένου πλαισίου Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG). Η στρατηγική αυτή υλοποιείται σε δύο αλληλένδετα επίπεδα. Στον πυρήνα της βρίσκονται οι ίδιες οι λειτουργίες του Ομίλου, όπου υπεύθυνες πρακτικές, ισχυρή εταιρική διακυβέρνηση και αυστηροί μηχανισμοί συμμόρφωσης καθοδηγούν τον τρόπο λειτουργίας του οργανισμού. Γύρω από αυτόν τον πυρήνα, η στρατηγική επεκτείνεται στις πόλεις και τις κοινότητες που διαμορφώνονται μέσω των έργων του Ομίλου.

Συνδυάζοντας τη βιώσιμη ανάπτυξη σε επίπεδο έργων με υπεύθυνες εταιρικές πρακτικές, ο Όμιλος διασφαλίζει ότι η προστασία του περιβάλλοντος, η κοινωνική ευθύνη και η ορθή εταιρική διακυβέρνηση ενσωματώνονται με συνέπεια τόσο εντός του οργανισμού όσο και στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, ενισχύοντας μια συνεκτική και ολοκληρωμένη προσέγγιση ESG. Συνολικά, η προσέγγιση αυτή βασίζεται σε τρεις βασικούς πυλώνες: Προστασία του Περιβάλλοντος, Κοινωνική Ευθύνη και Ορθή Εταιρική Διακυβέρνηση.

Συνεισφορά στους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης του ΟΗΕ (SDGs)




Ο Όμιλος ευθυγραμμίζει τη στρατηγική βιωσιμότητάς του με τους Στόχους Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών (UN SDGs), δίνοντας έμφαση σε εκείνους τους στόχους στους οποίους οι δραστηριότητές

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

του μπορούν να επιφέρουν τον πιο ουσιαστικό και μετρήσιμο αντίκτυπο. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος δίνει προτεραιότητα σε Στόχους που σχετίζονται με τις βιώσιμες πόλεις και κοινότητες, τη δράση για το κλίμα, την υπεύθυνη χρήση των φυσικών πόρων, την αξιοπρεπή εργασία και την ισχυρή εταιρική διακυβέρνηση.

Μέσω της ανάπτυξης πράσινων και ανθεκτικών κτιρίων, καθώς και έργων αστικής αναγέννησης μεγάλης κλίμακας, ο Όμιλος συμβάλλει άμεσα σε αποτελέσματα που ενισχύουν την περιβαλλοντική επίδοση, τη δημιουργία κοινωνικής αξίας και τη μακροπρόθεσμη οικονομική ανθεκτικότητα.

Ο Όμιλος συμβάλει στην επίτευξη 9 στόχων βιώσιμης ανάπτυξης (SDGs):

SDG	Συνεισφορά
 Καλή Υγεία και Ευημερία	Σχεδιασμός και ανάπτυξη κτιρίων που προάγουν την ανθρώπινη υγεία και ευημερία.
 Προσιτή και Καθαρή Ενέργεια	Ενεργειακά αποδοτικά κτίρια μέσω έξυπνων τεχνολογικών λύσεων, με στόχο την ελαχιστοποίηση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.
 Αξιοπρεπής Εργασία και Οικονομική Ανάπτυξη	Συνεισφορά στην τοπική οικονομία παρέχοντας άμεσες και έμμεσες ευκαιρίες απασχόλησης.
 Βιομηχανία, Καινοτομία και Υποδομές	Εφαρμογή καινοτόμων τεχνολογιών που μεγιστοποιούν τη βιωσιμότητα και ανθεκτικότητα των κτιρίων.
 Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες	<ul style="list-style-type: none"> Ανάπτυξη "πράσινων" και βιώσιμων κτιρίων. Αναβίωση γειτονιών και δημοσίων χώρων / αστική αναγέννηση.
 Υπεύθυνη Κατανάλωση και Παραγωγή	<ul style="list-style-type: none"> Κατασκευή με οικολογικά φιλικά υλικά. Υπεύθυνες πρακτικές διαχείρισης αποβλήτων.
 Δράση για το Κλίμα	<ul style="list-style-type: none"> Αύξηση της ανθεκτικότητας των κτιρίων στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής. Χρήση υλικών κατασκευής με χαμηλές εκπομπές άνθρακα και συστημάτων λειτουργίας με χαμηλό αποτύπωμα άνθρακα.
 Ζωή στη Στεριά	Ενίσχυση της αστικής βιοποικιλότητας μέσω της ανάπτυξης κτιρίων με πράσινες στέγες και κήπους επικονιαστών.
 Συνεργασίες για τους Στόχους	Συμμετοχή σε πρωτοβουλίες του κλάδου για την προώθηση της ατζέντας βιώσιμης ανάπτυξης.

Διαφάνεια στη Βιωσιμότητα

Τη χρήση 2025, ο Όμιλος δημοσίευσε την Έκθεση ESG για την περίοδο από 01.01 έως 31.12.2024. Η έκθεση έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τα Πρότυπα του Global Reporting Initiative (GRI) και είναι ευθυγραμμισμένη με τον Οδηγό Δημοσιοποιήσεων ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ATHEX) 2022, καθώς και με τον Οδηγό

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναφοράς του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Για την περίοδο 01.01.2025 έως 31.12.2025, η δημοσίευση της Έκθεσης ESG αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του α' εξαμήνου 2026.

Παράλληλα, ο Όμιλος επιδεικνύει ισχυρή δέσμευση στη διαφάνεια ως προς τις πρακτικές βιωσιμότητας μέσω της συμμετοχής της σε διεθνώς αναγνωρισμένα πλαίσια αξιολόγησης ESG και δείκτες κεφαλαιαγορών. Κατά την περίοδο 2024–2025, ο Όμιλος πέτυχε υψηλή επίδοση στο GRESB Development Benchmark, γεγονός που αντανακλά τη συστηματική ενσωμάτωση της βιωσιμότητας στις δραστηριότητες ανάπτυξης έργων, στην εταιρική διακυβέρνηση και στη διαχείριση της απόδοσης.

Παράλληλα, ο Όμιλος πέτυχε υψηλή βαθμολογία ESG Transparency Score στο πλαίσιο του δείκτη ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ATHEX ESG Index), κατατασσόμενη μεταξύ των κορυφαίων εταιρειών της ελληνικής αγοράς σύμφωνα με τον Οδηγό Δημοσιοποιήσεων ESG του Χρηματιστηρίου Αθηνών, γεγονός που υπογραμμίζει τη δέσμευση του Ομίλου για σαφείς, συνεπείς και υψηλής ποιότητας δημοσιοποιήσεις ESG.

Επιπλέον, ο Όμιλος έχει λάβει ένα ευρύ φάσμα διεθνών και εγχώριων διακρίσεων, οι οποίες αντικατοπτρίζουν την αριστεία σε βασικούς τομείς δραστηριότητας του Ομίλου, όπως η βιώσιμη κινητικότητα, η αρχιτεκτονική και ο σχεδιασμός, η επιχειρηματική απόδοση και η ευημερία των εργαζομένων.

Υπεύθυνη και Ανθεκτική Εφοδιαστική Αλυσίδα

Ο Όμιλος δεσμεύεται να αναπτύσσει και να διατηρεί μια υπεύθυνη και ανθεκτική εφοδιαστική αλυσίδα, η οποία δίνει προτεραιότητα στη βιωσιμότητα, την ηθική επιχειρηματική συμπεριφορά και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας. Η δέσμευση αυτή υλοποιείται μέσω ολοκληρωμένων κριτηρίων επιλογής προμηθευτών, αυστηρών διαδικασιών αξιολόγησης και δομημένων πρακτικών προμηθειών, οι οποίες υποστηρίζονται από ελέγχους συμμόρφωσης και ψηφιακά εργαλεία παρακολούθησης.

Με την ενσωμάτωση παραμέτρων Περιβαλλοντικής, Κοινωνικής και Εταιρικής Διακυβέρνησης (ESG) στις αποφάσεις προμηθειών και στις σχέσεις με τους προμηθευτές, ο Όμιλος διασφαλίζει ότι οι συνεργάτες του πληρούν τα πρότυπα του ως προς την ακεραιότητα, την επίδοση σε θέματα βιωσιμότητας και την υπεύθυνη επιχειρηματική συμπεριφορά σε ολόκληρη την αλυσίδα αξίας.

Η υπεύθυνη προμήθεια ενισχύεται περαιτέρω μέσω μιας δομημένης διαδικασίας προμηθειών και ενός ετήσιου συστήματος αξιολόγησης προμηθευτών, στο πλαίσιο του οποίου οι προμηθευτές αξιολογούνται βάσει κριτηρίων ESG, όπως η περιβαλλοντική επίδοση, οι εργασιακές πρακτικές, η ποιότητα και ασφάλεια των προϊόντων, η υγεία και ασφάλεια στην εργασία, καθώς και η συμμόρφωση με τα πρότυπα ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

Σε ευθυγράμμιση με τις κατευθυντήριες αρχές του ISO 20400, το οποίο προωθεί την υπεύθυνη προμήθεια μέσω της ενσωμάτωσης κοινωνικών, περιβαλλοντικών και ηθικών παραμέτρων στις αποφάσεις αγορών, ο Όμιλος ενσωματώνει συστηματικά αρχές βιωσιμότητας στις πρακτικές διαχείρισης των προμηθευτών της.

Μέσω στενής συνεργασίας με προμηθευτές που μοιράζονται κοινές αξίες και εφαρμόζουν υπεύθυνες πρακτικές σε όλα τα στάδια του κύκλου ζωής των υλικών — από την εξόρυξη και επεξεργασία έως τη μεταφορά, τη χρήση και τη διαχείριση στο τέλος του κύκλου ζωής τους — ο Όμιλος ενισχύει τη λογοδοσία,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

περιορίζει περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς κινδύνους και διασφαλίζει ότι οι αρχές της βιωσιμότητας ενσωματώνονται σε κάθε στάδιο υλοποίησης των έργων.

Συμμετοχή Ενδιαφερόμενων Μερών

Η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων μερών αποτελεί θεμελιώδη πυλώνα του στρατηγικού πλαισίου του Ομίλου, επιτρέποντας τη συστηματική αναγνώριση και διαχείριση των προσδοκιών, αναγκών και ανησυχιών όλων των μερών που επηρεάζονται από τις δραστηριότητες του. Μέσω δομημένης, διαφανούς και συνεχούς επικοινωνίας, ο Όμιλος καλλιεργεί εποικοδομητικές σχέσεις, ενισχύει την εμπιστοσύνη και συμβάλλει προληπτικά στον περιορισμό πιθανών κινδύνων ή συγκρούσεων σε όλο τον κύκλο ζωής των έργων της.

Ο Όμιλος εφαρμόζει μια ολοκληρωμένη και δομημένη διαδικασία συμμετοχής ενδιαφερόμενων μερών, η οποία περιλαμβάνει την αναγνώριση και ανάλυση των ενδιαφερόμενων μερών, τον σχεδιασμό της συμμετοχής, την επικοινωνία, τη συμμετοχή και διαβούλευση, τη συλλογή ανατροφοδότησης (feedback) και την υποβολή σχετικών αναφορών. Η προσέγγιση αυτή διασφαλίζει ότι οι απόψεις των ενδιαφερόμενων μερών ενσωματώνονται ουσιαστικά στη διαδικασία στρατηγικής λήψης αποφάσεων και ότι οι ενέργειες του Ομίλου παραμένουν ευθυγραμμισμένες με τα ζητήματα που είναι περισσότερο σημαντικά για κάθε ομάδα ενδιαφερόμενων μερών, με ιδιαίτερη έμφαση στις επιδόσεις και επιπτώσεις που σχετίζονται με το ESG.

Βασισμένες στις αρχές της ακεραιότητας, της λογοδοσίας και του αμοιβαίου σεβασμού, οι πρακτικές συμμετοχής του Ομίλου στηρίζονται στον ανοιχτό διάλογο, την ενεργή ακρόαση και τη ουσιαστική συνεργασία. Το πλαίσιο αυτό ενισχύει τη δέσμευση του Ομίλου για υπεύθυνη και βιώσιμη ανάπτυξη, υποστηρίζοντας τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας, ενώ παράλληλα ανταποκρίνεται στις εξελισσόμενες προσδοκίες των ενδιαφερόμενων μερών και συμβάλλει θετικά στις κοινότητες όπου δραστηριοποιείται.

Οι βασικές ομάδες ενδιαφερόμενων μερών που έχει αναγνωρίσει ο Όμιλος, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάζουν ή να επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από τις δραστηριότητές του, είτε θετικά είτε αρνητικά, είναι οι εξής:

- Εργαζόμενοι
- Μέτοχοι, επενδυτές και πάροχοι κεφαλαίων και χρηματοδότησης
- Μισθωτές και πελάτες
- Ανάδοχοι, προμηθευτές και επιχειρηματικοί συνεργάτες
- Σύμβουλοι επιχειρήσεων, τεχνικοί σύμβουλοι και μελετητές
- Κρατικές και ρυθμιστικές αρχές, καθώς και τοπικές αρχές
- Τοπικές κοινωνίες, δημοτικές αρχές και μη κυβερνητικές οργανώσεις (ΜΚΟ)
- Οίκοι αξιολόγησης, τράπεζες και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα
- Ακαδημαϊκή και επιστημονική κοινότητα
- Ευρύτερη κοινωνία

Τα βασικά κανάλια επικοινωνίας του Ομίλου περιλαμβάνουν δελτία τύπου, δημοσιεύσεις, επίσημες ανακοινώσεις, καθώς και χρηματοοικονομικές και μη χρηματοοικονομικές εκθέσεις, οι οποίες είναι διαθέσιμες μέσω της επίσημης ιστοσελίδας της (<https://dimand.gr/en/>). Επιπλέον, για τη διασφάλιση άμεσης ανταπόκρισης και αλληλεπίδρασης με τα ενδιαφερόμενα μέρη, πραγματοποιούνται συναντήσεις, συνέδρια, εργαστήρια και στοχευμένες συζητήσεις όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο. Παράλληλα, η συμμετοχή σε

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εκδηλώσεις που διοργανώνονται από ρυθμιστικούς, θεσμικούς και άλλους φορείς προσφέρει σημαντικές ευκαιρίες επικοινωνίας και ανταλλαγής απόψεων με τις ομάδες ενδιαφερόμενων μερών.

Διπλή Ανάλυση Ουσιαστικότητας (Double Materiality Assessment)

Ο Όμιλος τη χρήση 2025 πραγματοποίησε εθελοντικά Διπλή Ανάλυση Ουσιαστικότητας, με στόχο την εμπάθунση στην κατανόηση των περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων των δραστηριοτήτων του και της συναφούς έκθεσης σε κινδύνους, την ενίσχυση της στρατηγικής κατεύθυνσης και της μακροπρόθεσμης ανταγωνιστικότητας, καθώς και την περαιτέρω ενίσχυση της διαφάνειας και της αξιοπιστίας των δεσμεύσεων του Ομίλου ως προς τη βιωσιμότητα. Η μεθοδολογική προσέγγιση που εφαρμόστηκε ευθυγραμμίζεται με τις αρχές των Ευρωπαϊκών Προτύπων Αναφοράς Βιωσιμότητας (European Sustainability Reporting Standards – ESRS) και περιλαμβάνει δύο συμπληρωματικές διαστάσεις: την ουσιαστικότητα επιπτώσεων (impact materiality) και τη χρηματοοικονομική ουσιαστικότητα (financial materiality).

Τα αποτελέσματα της Διπλής Ανάλυσης Ουσιαστικότητας αντικατοπτρίζουν τη δομημένη μεθοδολογία που ευθυγραμμίζεται με τα ESRS και παρέχουν μια σαφή εικόνα των ζητημάτων βιωσιμότητας που είναι περισσότερο σημαντικά για τις δραστηριότητες του Ομίλου και τα ενδιαφερόμενα μέρη του. Τα ευρήματα καταδεικνύουν ότι ορισμένα θέματα παρουσιάζουν διπλή ουσιαστικότητα, δηλαδή είναι ουσιώδη τόσο ως προς τις επιπτώσεις του Ομίλου στους ανθρώπους και το περιβάλλον όσο και ως προς τις χρηματοοικονομικές συνέπειες που ενδέχεται να έχουν για τον Όμιλο.

Μεταξύ αυτών, ως θέματα προτεραιότητας αναδείχθηκαν η προσαρμογή και ο μετριασμός της κλιματικής αλλαγής, η ενέργεια, η βιοποικιλότητα, οι συνθήκες εργασίας (τόσο στο ανθρώπινο δυναμικό του Ομίλου όσο και σε ολόκληρη την αλυσίδα αξίας), η κοινωνική ένταξη των καταναλωτών και τελικών χρηστών, το νερό, τα απόβλητα και η εταιρική κουλτούρα. Η κατηγοριοποίησή τους ως ζητήματα ουσιαστικότητας επιπτώσεων, χρηματοοικονομικής ουσιαστικότητας ή και των δύο, αναδεικνύει τον τρόπο με τον οποίο τα εν λόγω θέματα βιωσιμότητας επηρεάζουν τόσο το ευρύτερο κοινωνικό και περιβαλλοντικό αποτύπωμα του Ομίλου όσο και τη χρηματοοικονομική ανθεκτικότητα, τη λειτουργική απόδοση και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας.

Ε - Περιβαλλοντικά Ζητήματα

- Βιώσιμοι και ανθεκτικοί χώροι διαβίωσης

Ο Όμιλος τοποθετεί την ανάπτυξη βιώσιμων χώρων διαβίωσης στο επίκεντρο της αποστολής του για τη δημιουργία ανθεκτικών και προσαρμοσμένων στο μέλλον αστικών περιβαλλόντων. Ο Όμιλος δεσμεύεται να σχεδιάζει και να υλοποιεί κτίρια που όχι μόνο αντέχουν στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής, αλλά παράλληλα ενισχύουν τη λειτουργική αποδοτικότητα, τη μακροπρόθεσμη αξία και τη συνολική εμπειρία των ανθρώπων και των επιχειρήσεων που τα χρησιμοποιούν. Η προσέγγιση του Ομίλου ενσωματώνει τις αρχές της βιωσιμότητας από τα πρώτα στάδια σύλληψης και σχεδιασμού ενός έργου, κατά τη φάση της κατασκευής και έως τη συνεχή διαχείριση των ακινήτων, διασφαλίζοντας ότι κάθε έργο συμβάλλει ουσιαστικά στη δημιουργία ενός δομημένου περιβάλλοντος ανθεκτικού στην κλιματική αλλαγή.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η στρατηγική του Ομίλου εστιάζει στη μείωση των εκπομπών σε όλο τον κύκλο ζωής των κτιρίων, στην υπεύθυνη προμήθεια κατασκευαστικών υλικών και στην προώθηση υψηλών προτύπων ενεργειακής και υδατικής αποδοτικότητας κατά τη λειτουργική φάση των κτιρίων. Με την ενσωμάτωση αυτών των πρακτικών σε κάθε στάδιο της διαδικασίας ανάπτυξης, ο Όμιλος ενισχύει την προσαρμοστική ικανότητα των ακινήτων της και υποστηρίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη των κοινοτήτων στις οποίες δραστηριοποιείται. Το εκτεταμένο χαρτοφυλάκιο έργων του Ομίλου με πράσινες πιστοποιήσεις αποτυπώνει στην πράξη τη δέσμευση αυτή, αναδεικνύοντας την ικανότητα του Ομίλου να συνδυάζει τεχνική αριστεία με περιβαλλοντικά υπεύθυνο σχεδιασμό.

Οι προσπάθειες βιώσιμης ανάπτυξης του Ομίλου καθοδηγούνται από την Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης, μέσω της οποίας ο Όμιλος δεσμεύεται να ενσωματώνει τις αρχές της βιωσιμότητας σε ολόκληρο τον κύκλο ζωής των ακινήτων (σχεδιασμός, μελέτη, κατασκευή και λειτουργία), δίνοντας προτεραιότητα σε καινοτόμες λύσεις χαμηλού περιβαλλοντικού αποτυπώματος που μειώνουν τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των κτιρίων και των αστικών παρεμβάσεων. Στο πλαίσιο αυτό, εφαρμόζεται το πλαίσιο Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) — το πλέον ευρέως αναγνωρισμένο διεθνώς σύστημα πιστοποίησης πράσινων κτιρίων — ως βασικό σημείο αναφοράς για τον βιώσιμο σχεδιασμό και την αριστεία στην κατασκευή. Καθοδηγούμενη από το συγκεκριμένο πλαίσιο, ο Όμιλος υιοθετεί στρατηγική χαρτοφυλακίου που δίνει προτεραιότητα στα υψηλότερα επίπεδα πιστοποίησης — LEED Gold και LEED Platinum — διασφαλίζοντας ότι τα ακίνητά του επιδεικνύουν σταθερά υψηλή περιβαλλοντική επίδοση, μακροπρόθεσμη ανθεκτικότητα και ισχυρή ελκυστικότητα για θεσμικούς επενδυτές και υψηλής ποιότητας μισθωτές.

Έως το τέλος του 2025, ο Όμιλος είχε αναπτύξει ή διαχειριστεί έργα που έχουν λάβει συνολικά 25 πιστοποιήσεις LEED, εκ των οποίων 5 πιστοποιήσεις LEED Platinum, 18 πιστοποιήσεις LEED Gold και 2 πιστοποιήσεις LEED Silver, γεγονός που αντικατοπτρίζει τη ισχυρή δέσμευση του Ομίλου στα διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα βιώσιμων και υψηλής απόδοσης κτιρίων. Αξιοσημείωτο είναι ότι 6 από τις 25 αυτές πιστοποιήσεις επιτεύχθηκαν τη χρήση 2025, αντιστοιχώντας σε περίπου 75.000 τ.μ. νέων πιστοποιημένων χώρων. Ο Όμιλος αποτελεί ηγετική δύναμη στην αγορά πράσινων κτιρίων, έχοντας αναπτύξει το 35% του συνόλου των κτιρίων στην Ελλάδα που έχουν πιστοποιηθεί κατά LEED BD+C.

Παράλληλα, η DIMAND δεσμεύεται να ελαχιστοποιεί το περιβαλλοντικό αποτύπωμα των ίδιων των λειτουργιών της μέσω υπεύθυνης διαχείρισης πόρων, συμμόρφωσης με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και συνεχούς βελτίωσης της περιβαλλοντικής της επίδοσης. Η δέσμευση αυτή υποστηρίζεται από την εφαρμογή και πιστοποίηση Συστήματος Περιβαλλοντικής Διαχείρισης σύμφωνα με το πρότυπο ISO 14001:2015, το οποίο παρέχει ένα δομημένο πλαίσιο για τον εντοπισμό περιβαλλοντικών κινδύνων και επιπτώσεων, τον καθορισμό στόχων, την παρακολούθηση της απόδοσης και την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας στη λειτουργική διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Προς υποστήριξη της προσέγγισης αυτής, η DIMAND εφαρμόζει επίσης την Περιβαλλοντική Πολιτική, η οποία παρέχει ένα σαφές και δομημένο πλαίσιο για την ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής υπευθυνότητας στην ανάπτυξη έργων, στις λειτουργικές πρακτικές και στη διαχείριση της εφοδιαστικής αλυσίδας. Επιπλέον, με στόχο την αποτελεσματική υλοποίηση των περιβαλλοντικών δεσμεύσεων και τη μετατροπή των στρατηγικών στόχων σε συγκεκριμένες δράσεις, έχει αναπτυχθεί το Environmental Sustainability Framework, το οποίο λειτουργεί ως πρακτικός οδηγός για τη λήψη αποφάσεων, την εφαρμογή και την παρακολούθηση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

δράσεων, ενισχύοντας τη συμβολή του Ομίλου στη δημιουργία ανθεκτικών, χαμηλών εκπομπών άνθρακα και βιώσιμων αστικών περιβαλλόντων.

- **Διαχείριση ενέργειας και εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα**

Η διαχείριση της κατανάλωσης ενέργειας και των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου αποτελεί βασικό στοιχείο της προσέγγισης του Ομίλου για την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Η λειτουργική κατανάλωση ενέργειας του Ομίλου σχετίζεται κυρίως με την ηλεκτρική ενέργεια που χρησιμοποιείται στις δραστηριότητες γραφείου, καθώς και με τη θερμική ενέργεια που συνδέεται με τον εταιρικό στόλο οχημάτων.

Στο πλαίσιο αυτό, τα γραφεία του Ομίλου στεγάζονται σε κτίριο με πιστοποίηση LEED, γεγονός που αντανακλά τη δέσμευσή του για ενεργειακή αποδοτικότητα και υπεύθυνη περιβαλλοντική διαχείριση. Παράλληλα, ο Όμιλος λαμβάνει συγκεκριμένα μέτρα για τη μείωση των εκπομπών που σχετίζονται με τη μετακίνηση, μέσω της εγκατάστασης σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων (EV) στις εγκαταστάσεις του, συμβάλλοντας στη γενικότερη μετάβαση προς μια οικονομία μηδενικών εκπομπών άνθρακα.

Για την περαιτέρω ελαχιστοποίηση του περιβαλλοντικού του αποτυπώματος, ο Όμιλος εφαρμόζει στοχευμένα μέτρα ενεργειακής αποδοτικότητας στις λειτουργίες του. Τα μέτρα αυτά περιλαμβάνουν τη βελτιστοποίηση της λειτουργίας και της συντήρησης των συστημάτων κλιματισμού, τη μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας μέσω της εγκατάστασης ενεργειακά αποδοτικού φωτισμού και αισθητήρων κίνησης, καθώς και την αντικατάσταση ενεργοβόρου εξοπλισμού στο τέλος του κύκλου ζωής του με αποδοτικότερες εναλλακτικές λύσεις.

- **Διαχείριση Υδάτινων Πόρων**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το νερό ως ένα κρίσιμο κοινό φυσικός πόρο, του οποίου η διαθεσιμότητα και η ποιότητα επηρεάζονται ολοένα και περισσότερο από την κλιματική αλλαγή. Αν και η κατανάλωση νερού στις ίδιες τις λειτουργίες του Ομίλου είναι περιορισμένη, ο Όμιλος παραμένει σταθερά προσηλωμένος στην υπεύθυνη διαχείριση των υδάτινων πόρων.

Η δέσμευση αυτή αντικατοπτρίζεται τόσο στις λειτουργίες γραφείου όσο και στα έργα ανάπτυξης, μέσω της εφαρμογής βιώσιμων πρακτικών διαχείρισης νερού που δίνουν έμφαση στην αποδοτική χρήση, την πρόληψη της ρύπανσης και τη μακροπρόθεσμη προστασία των υδάτινων πόρων. Ειδικότερα, τα κεντρικά γραφεία του Ομίλου, τα οποία διαθέτουν πιστοποίηση LEED, είναι εξοπλισμένα με ένα προηγμένο σύστημα συλλογής και αξιοποίησης όμβριων υδάτων (rainwater harvesting), το οποίο επιτρέπει την επαναχρησιμοποίηση του συλλεγόμενου νερού και μειώνει σημαντικά την εξάρτηση από το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης.

- **Κυκλική Οικονομία**

Ο κατασκευαστικός και ο κλάδος του real estate διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο στη μετάβαση προς μια κυκλική οικονομία, δεδομένης της εντατικής χρήσης υλικών, της μεγάλης διάρκειας ζωής των ακινήτων και των σημαντικών ποσοτήτων αποβλήτων κατασκευής και κατεδάφισης που παράγονται. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος υιοθετεί μια διττή στρατηγική, εστιάζοντας τις πρωτοβουλίες κυκλικής οικονομίας στα σημεία όπου οι επιπτώσεις είναι πιο σημαντικές, ενώ παράλληλα εφαρμόζει συστηματικά κυκλικές πρακτικές σε όλες τις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

λειτουργίες της. Παρότι τα απόβλητα που προκύπτουν από τις δραστηριότητες γραφείου είναι αμελητέα σε σύγκριση με τις ποσότητες που παράγονται στα εργοτάξια ανάπτυξης έργων, οι αρχές της κυκλικής οικονομίας προωθούνται σε όλο τον οργανισμό, ενισχύοντας υπεύθυνες πρακτικές κατανάλωσης και αποδοτικής χρήσης πόρων.

Σε επίπεδο έργων, η εφαρμογή των αρχών της κυκλικής οικονομίας είναι πιο εμφανής κατά τις φάσεις κατασκευής και κατεδάφισης, όπου οι ροές υλικών και η παραγωγή αποβλήτων είναι ιδιαίτερα αυξημένες. Ο Όμιλος εφαρμόζει μια δομημένη ιεραρχία διαχείρισης αποβλήτων στα έργα της, δίνοντας προτεραιότητα στην πρόληψη και την αποδοτική χρήση των πόρων από τα αρχικά στάδια, ακολουθούμενη από την επαναχρησιμοποίηση, την ανακύκλωση και την ανάκτηση, ενώ η τελική διάθεση χρησιμοποιείται μόνο ως έσχατη λύση. Η προσέγγιση αυτή διασφαλίζει ότι τα υλικά διαχειρίζονται με υπεύθυνο τρόπο σε όλη τη διάρκεια της κατασκευαστικής διαδικασίας, μειώνοντας την παραγωγή αποβλήτων, μεγιστοποιώντας τα ποσοστά ανάκτησης και περιορίζοντας την εξάρτηση από χώρους υγειονομικής ταφής. Μέσω της αποκλειστικής συνεργασίας με αδειοδοτημένους φορείς διαχείρισης αποβλήτων και της προτεραιότητας σε υψηλά επίπεδα ανακύκλωσης και ανάκτησης, η DIMAND ενσωματώνει τις αρχές της κυκλικότητας στην υλοποίηση των έργων της, ευθυγραμμίζοντας τις κατασκευαστικές πρακτικές με τις μακροπρόθεσμες περιβαλλοντικές επιδόσεις και τις κανονιστικές απαιτήσεις.

- **Βιοποικιλότητα και Πράσινοι Χώροι**

Η βιοποικιλότητα αποτελεί θεμελιώδες στοιχείο για την υγεία των οικοσυστημάτων και την ανθρώπινη ευημερία, και ο Όμιλος αναγνωρίζει την ευθύνη του να προστατεύει και να ενισχύει το φυσικό περιβάλλον. Καθοδηγούμενη από τις αρχές του U.S. Green Building Council (USGBC) και του International WELL Building Institute (IWBI), ο Όμιλος ενσωματώνει παραμέτρους που σχετίζονται με τη βιοποικιλότητα στις δραστηριότητες σχεδιασμού και ανάπτυξης των έργων της, με στόχο τη δημιουργία θετικής περιβαλλοντικής συμβολής σε επίπεδο έργου.

Παρότι οι αναπτύξεις του Ομίλου βρίσκονται κυρίως σε αστικές περιοχές και εκτός ζωνών υψηλής βιοποικιλότητας, ο Όμιλος ενισχύει το αστικό φυσικό περιβάλλον μέσω της ανάπτυξης πράσινων υποδομών, της χρήσης ενδημικής βλάστησης και της εφαρμογής σχεδιαστικών λύσεων που ενισχύουν τη φύση (nature-positive design), συμβάλλοντας στη δημιουργία πιο ανθεκτικών και βιώσιμων πόλεων.

Taxonomy

Οι υπόχρεες σε γνωστοποίηση των πληροφοριών του άρθρου 8 του Κανονισμού Taxonomy εταιρείες, είναι αυτές που υπόκεινται σε υποχρέωση δημοσίευσης μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών σύμφωνα με το άρθρο 19α ή με το άρθρο 29α της οδηγίας 2013/34/ΕΕ.

Σύμφωνα με τα άρθρα 151 και 154 του νόμου περί Ανωνύμων Εταιριών (ν. 4548/2018), η υποχρέωση για τη γνωστοποίηση των πληροφοριών του άρθρου 8 του Κανονισμού Taxonomy αφορά: α) τις μεγάλες ανώνυμες εταιρείες ή τις μητρικές ανώνυμες εταιρείες μεγάλου ομίλου οι οποίες αποτελούν οντότητες δημόσιου ενδιαφέροντος και β) υπερβαίνουν το μέσο αριθμό των πεντακοσίων (500) εργαζομένων κατά τη διάρκεια του οικονομικού έτους και το σύνολο του ενεργητικού τους υπερβαίνει τα €20 εκατ., ή οι συνολικές καθαρές πωλήσεις τους υπερβαίνουν τα €40 εκατ. κατά την ημερομηνία κλεισίματος της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Καθώς ο Όμιλος, κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024 δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις που αναφέρονται ανωτέρω δεν υποχρεούται στην γνωστοποίηση πληροφοριών στο πλαίσιο της Ταξινόμιας ΕΕ.

Τέλος, επισημαίνεται πως τον Δεκέμβριο του 2025 οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τον Ιούλιο του 2022, συμπεριλαμβάνονται στον δείκτη ATHEX ESG (ATHEX ESG Index), ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν τις πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

S – Εργασιακά και Κοινωνικά Θέματα

Ο Όμιλος τοποθετεί τον άνθρωπο στο επίκεντρο της προσέγγισής του για τη βιώσιμη ανάπτυξη, αναγνωρίζοντας το ανθρώπινο κεφάλαιο ως βασικό παράγοντα δημιουργίας μακροπρόθεσμης αξίας. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος δεσμεύεται να ενθαρρύνει την ενεργό συμμετοχή, τη συνεχή ανάπτυξη και τη συνεργασία των εργαζομένων του, στο πλαίσιο της στρατηγικής του επιδίωξης για τη δημιουργία καλύτερων πόλεων. Ο σεβασμός των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, η διασφάλιση ενός υγιούς και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος και η προώθηση μιας κουλτούρας συμπερίληψης αποτελούν θεμελιώδεις προτεραιότητες για τον Όμιλο, σε ευθυγράμμιση με την εθνική εργατική νομοθεσία, την Οικουμενική Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του ΟΗΕ και τις Συμβάσεις της Διεθνούς Οργάνωσης Εργασίας (ILO).

Ο Όμιλος επιδιώκει να προσελκύει, να αναπτύσσει και να διατηρεί ένα ανθρώπινο δυναμικό υψηλής κατάρτισης, δέσμευσης και πολυμορφίας, μέσω μιας δίκαιης, αμερόληπτης και συμπεριληπτικής προσέγγισης που υποστηρίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη και την οργανωσιακή πρόοδο. Η στρατηγική του για το ανθρώπινο δυναμικό βασίζεται σε ισχυρές εργασιακές σχέσεις, στη συνεχή μάθηση και στην προώθηση τόσο της επαγγελματικής όσο και της προσωπικής ανάπτυξης. Η συμμετοχή των εργαζομένων και η συνεχής βελτίωση ενισχύονται μέσω ετήσιας έρευνας εργαζομένων, η οποία παρέχει μια δομημένη και εμπιστευτική πλατφόρμα για την έκφραση απόψεων σχετικά με βασικές πτυχές της εργασιακής εμπειρίας, όπως η ευημερία, οι ευκαιρίες ανάπτυξης, η συμπερίληψη, η υγεία και ασφάλεια και η οργανωσιακή κουλτούρα. Παράλληλα, ο Όμιλος παρακολουθεί βασικούς δείκτες απόδοσης που σχετίζονται με το ανθρώπινο δυναμικό, όπως η σύνθεση του εργατικού δυναμικού, η εκπαίδευση και ανάπτυξη, η διατήρηση προσωπικού και η εκπροσώπηση των φύλων σε θέσεις διοίκησης.

Επιπλέον, ο Όμιλος αναγνωρίζει ότι οι εργαζόμενοι και οι συνεργάτες σε όλη την αλυσίδα αξίας του, συμπεριλαμβανομένων εργολάβων, υπεργολάβων, προμηθευτών και άλλων επιχειρηματικών εταίρων, διαδραματίζουν κρίσιμο ρόλο στην υλοποίηση των έργων του και στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας. Στον κλάδο του real estate και των κατασκευών, όπου οι δραστηριότητες εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από εξωτερικούς συνεργάτες, ο Όμιλος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην προστασία των εργασιακών δικαιωμάτων, στην προώθηση ασφαλών και δίκαιων συνθηκών εργασίας και στον σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων σε ολόκληρη την αλυσίδα αξίας. Μέσω συμβατικών απαιτήσεων, συνεργασίας με αδειοδοτημένους και αξιόπιστους συνεργάτες και μηχανισμών συνεχούς εποπτείας, ο Όμιλος επιδιώκει να διασφαλίζει την ευθυγράμμιση με τα ηθικά του πρότυπα, τις απαιτήσεις υγείας και ασφάλειας και τις αρχές της διαφορετικότητας, της ισότητας και της μη διάκρισης. Η προσέγγιση αυτή υποστηρίζει την υπεύθυνη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

επιχειρηματική συμπεριφορά, περιορίζει κοινωνικούς κινδύνους και ενισχύει τη δέσμευση του Ομίλου για βιώσιμη και συμπεριληπτική ανάπτυξη σε όλη την αλυσίδα αξίας του.

Ανθρώπινο Δυναμικό

Ο Όμιλος την 31 Δεκεμβρίου 2025, απασχολούσε 68 εργαζομένους από τους οποίους το 54% ήταν άνδρες, και το 46% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2024: 71 εργαζόμενοι από τους οποίους το 61% ήταν άνδρες και το 39% ήταν γυναίκες).

Αντίστοιχα, η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2025 απασχολούσε 65 εργαζομένους από τους οποίους το 54% ήταν άνδρες και το 46% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2024: 63 εργαζόμενοι από τους οποίους το 57% ήταν άνδρες και το 43% ήταν γυναίκες).

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας με την κατηγοριοποίηση του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ανάλογα με το φύλο και την ηλικία των εργαζομένων για την 31.12.2025 και 31.12.2024.

2025					
Όμιλος					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	2	7	9	22%	78%
από 31 έως 40	9	11	20	45%	55%
Από 41 έως 50	15	9	24	63%	38%
50 και άνω	11	4	15	73%	27%
Σύνολο	37	31	68	54%	46%

2024					
Όμιλος					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	6	6	12	50%	50%
από 31 έως 40	10	9	19	53%	47%
Από 41 έως 50	16	10	26	62%	38%
50 και άνω	11	3	14	79%	21%
Σύνολο	43	28	71	61%	39%

2025					
Εταιρεία					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	2	7	9	22%	78%
από 31 έως 40	9	10	19	47%	53%
Από 41 έως 50	14	9	23	61%	39%
50 και άνω	10	4	14	71%	29%
Σύνολο	35	30	65	54%	46%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2024					
Εταιρεία					
Εύρος ηλικιών	Άνδρες	Γυναίκες	Σύνολο	% Άνδρες	% Γυναίκες
Από 20 έως 30	3	6	9	33%	67%
από 31 έως 40	9	8	17	53%	47%
Από 41 έως 50	15	10	25	60%	40%
50 και άνω	9	3	12	75%	25%
Σύνολο	36	27	63	57%	43%

Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από 9 μέλη εκ των οποίων το 67% ήταν άνδρες ενώ το 33% γυναίκες επιβεβαιώνοντας την πολιτική μη διακρίσεων και ίσων ευκαιριών ανεξαρτήτως φύλλου που υιοθετείται από τον Όμιλο.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ως προτεραιότητες τους να προσελκύουν και να διατηρούν ανθρώπινο δυναμικό που χαρακτηρίζεται από ακεραιότητα και επαγγελματισμό προσφέροντας του ίσες ευκαιρίες τόσο σε επίπεδο αμοιβών όσο και ευκαιριών ανέλιξης.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ενδιαφέρεται για την ανάπτυξη των εργαζομένων και ως εκ τούτου υποστηρίζει την επιμόρφωση των εργαζομένων μέσω εξωτερικών εκπαιδευτικών φορέων, στο πλαίσιο του αντικειμένου του και των επιχειρηματικών του δραστηριοτήτων.

Υγεία και ασφάλεια στην εργασία

Ο Όμιλος δεσμεύεται να παρέχει στους εργαζομένους και στο προσωπικό των υπεργολάβων ένα ασφαλές, προστατευμένο και υγιές εργασιακό περιβάλλον. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος υιοθετεί την προσέγγιση «μηδενικών ατυχημάτων» (zero accident approach), με στόχο την εξάλειψη εργατικών ατυχημάτων, τραυματισμών και περιστατικών οποιασδήποτε φύσης, στηριζόμενος στη βασική αρχή ότι κάθε περιστατικό, ανεξαρτήτως σοβαρότητας, μπορεί και πρέπει να προληφθεί.

Για τον σκοπό αυτό, ο Όμιλος λειτουργεί βάσει πιστοποιημένου Συστήματος Διαχείρισης Υγείας και Ασφάλειας στην Εργασία σύμφωνα με το πρότυπο ISO 45001 (Occupational Health and Safety Management System - OHSMS), το οποίο εφαρμόζεται σε όλους τους εργαζομένους και τους υπεργολάβους που δραστηριοποιούνται στα εργοτάξια του Ομίλου. Μέσω καθιερωμένων καναλιών επικοινωνίας, οι εργαζόμενοι λαμβάνουν συνεχή καθοδήγηση από τη διοίκηση και ενθαρρύνονται ενεργά να εκφράζουν ανησυχίες, να αναφέρουν πιθανούς κινδύνους και να προτείνουν βελτιώσεις, καλλιεργώντας μια συμμετοχική, συμπεριληπτική και προληπτική κουλτούρα ασφάλειας που βασίζεται στην κοινή ευθύνη και στη συνεχή μάθηση.

Παράλληλα, διενεργούνται εκτενείς αξιολογήσεις κινδύνου από εξειδικευμένους Υπευθύνους Υγείας και Ασφάλειας, με στόχο τη συστηματική αναγνώριση πιθανών κινδύνων με βάση τη σοβαρότητα, την πιθανότητα εμφάνισης και το επίπεδο έκθεσης. Επιπλέον, ο Όμιλος αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην παρακολούθηση της υγείας των εργαζομένων και στην προληπτική ιατρική υποστήριξη, τηρώντας ατομικό φάκελο υγείας για κάθε εργαζόμενο και διασφαλίζοντας τη διενέργεια ετήσιων ιατρικών εξετάσεων μέσω του Ιατρού Εργασίας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κοινωνικές δράσεις

Η προσέγγιση του Όμιλου ως προς την κοινωνική συνεισφορά βασίζεται στην πεποίθηση ότι η βιώσιμη αστική ανάπτυξη πρέπει να συνδέεται άρρηκτα με ουσιαστικό και διαρκή θετικό αντίκτυπο στις τοπικές κοινωνίες. Καθοδηγούμενη από ισχυρό αίσθημα ευθύνης, ο Όμιλος ενσωματώνει συστηματικά τη δημιουργία κοινωνικής αξίας σε όλα τα στάδια των δραστηριοτήτων της, διασφαλίζοντας ότι τα έργα της δεν μετασχηματίζουν μόνο το δομημένο περιβάλλον, αλλά συμβάλλουν επίσης θετικά στην ευημερία των ανθρώπων και των κοινοτήτων που εξυπηρετούν. Η συμβολή αυτή αποτυπώνεται περαιτέρω στη Μελέτη Κοινωνικοοικονομικού Αντίκτυπου του Ομίλου, η οποία δημοσιεύθηκε το 2024 και ανέδειξε τον σημαντικό ρόλο του Ομίλου στην υποστήριξη της απασχόλησης, την ενίσχυση της εγχώριας εφοδιαστικής αλυσίδας, τη δημιουργία δημόσιων εσόδων και τη συμβολή στη δημιουργία μετρήσιμης οικονομικής αξίας για την ελληνική οικονομία, παράλληλα με στοχευμένες επενδύσεις σε κοινωνικές και περιβαλλοντικές πρωτοβουλίες.

Η δέσμευση του Ομίλου για την προώθηση θετικών κοινωνικών αλλαγών εκτείνεται πέρα από τις βασικές επιχειρηματικές του δραστηριότητες και εκφράζεται μέσω ενός ευρύτερου φάσματος δράσεων και πρωτοβουλιών. Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος έχει αναπτύξει μια οργανωμένη και στρατηγική προσέγγιση για τις δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης, η οποία βασίζεται σε τρεις βασικούς πυλώνες: Κοινωνία, Πολιτισμός και Περιβάλλον. Μέσω αυτού του πλαισίου, ο Όμιλος σχεδιάζει και υλοποιεί συστηματικά πρωτοβουλίες που ανταποκρίνονται στις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών, προωθούν την πολιτιστική ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή και ενισχύουν την περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση και προστασία.

Η οργανωμένη αυτή προσέγγιση διασφαλίζει ότι η κοινωνική συνεισφορά υλοποιείται με στοχευμένο, μετρήσιμο και ουσιαστικό τρόπο, ενισχύοντας τον ρόλο του Ομίλου ως υπεύθυνου εταιρικού πολίτη και ως καταλύτη για βιώσιμη και συμπεριληπτική αστική ανάπτυξη.

G - Εταιρική Διακυβέρνηση

Η εταιρική διακυβέρνηση αποτελεί θεμελιώδες στοιχείο της ESG στρατηγικής του Ομίλου, διασφαλίζοντας ότι οι δραστηριότητές της διεξάγονται με ακεραιότητα, λογοδοσία και διαφάνεια. Το πλαίσιο διακυβέρνησης έχει σχεδιαστεί ώστε να ευθυγραμμίζει τα συμφέροντα της διοίκησης με εκείνα των μετόχων και των λοιπών ενδιαφερόμενων μερών, προωθώντας βιώσιμες πρακτικές και ηθική λήψη αποφάσεων.

Το πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει ένα ποικιλόμορφο Διοικητικό Συμβούλιο, ισχυρά συστήματα κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, καθώς και ολοκληρωμένες διαδικασίες εμπλοκής των ενδιαφερόμενων μερών, διασφαλίζοντας ότι λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες και οι ανησυχίες της κοινωνίας.

Ο Όμιλος παραμένει αφοσιωμένος στη συνεχή βελτίωση των πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, πραγματοποιώντας τακτικές αναθεωρήσεις και επικαιροποιήσεις των πολιτικών του, με στόχο την ενσωμάτωση βέλτιστων πρακτικών του κλάδου και την κάλυψη των προσδοκιών των ενδιαφερομένων μερών.

Μέσω της αποτελεσματικής εταιρικής διακυβέρνησης, η Εταιρεία επιδιώκει να ενισχύσει την εμπιστοσύνη, να μετριάσει τους κινδύνους και να προωθήσει τη μακροπρόθεσμη βιώσιμη ανάπτυξη.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία και η σημαντική θυγατρική Arcela Investments Ltd έχουν καταρτίσει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, στον οποίο καταγράφονται οι βασικές αρχές, πολιτικές και διαδικασίες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζουν, συμπεριλαμβανομένων των αρχών που διέπουν το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία και τις κανονιστικές διατάξεις των εποπτικών αρχών. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα <https://dimand.gr/>. Σχετικές πληροφορίες περιλαμβάνονται παρακάτω στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

- **Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας**

Βασική αρχή του Ομίλου είναι η αδιαπραγμάτευτη συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς. Για τη διασφάλιση αυτής της δέσμευσης, ο Όμιλος έχει θεσπίσει τον Κώδικα Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς, ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο που ενημερώνει τους εργαζομένους για τις νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις που σχετίζονται με τον ρόλο τους. Ο Κώδικας αυτός επιτρέπει στους εργαζομένους να εκτελούν τα καθήκοντά τους με πλήρη συμμόρφωση προς τη νομοθεσία, ενώ ταυτόχρονα διασφαλίζει την ευθυγράμμιση με τις ηθικές αρχές και νομικές υποχρεώσεις του Ομίλου.

Ο Κώδικας Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Συμπεριφοράς καθορίζει τις θεμελιώδεις αρχές, κανόνες και αξίες που διέπουν τις δραστηριότητες της Εταιρείας, προσδιορίζοντας τα ηθικά και επαγγελματικά πρότυπα που οφείλουν να τηρούν όλοι οι εργαζόμενοι και εκπρόσωποι του Ομίλου.

Τη χρήση 2024, ο Όμιλος πραγματοποίησε αναθεώρηση του Κώδικα, ενισχύοντας περαιτέρω τη δέσμευσή του στην ακεραιότητα, τη διαφάνεια και την επιχειρηματική ηθική αριστεία σε όλες τις λειτουργίες του.

Ο Κώδικας λειτουργεί ως διαχρονικός οδηγός για την αντιμετώπιση επιχειρηματικών καταστάσεων με ήθος και επαγγελματισμό, ενώ παράλληλα αποτελεί ένα κρίσιμο εργαλείο λήψης αποφάσεων, βοηθώντας στην επιλογή επιχειρηματικών πρακτικών που είναι ευθυγραμμισμένες με τις ηθικές αρχές και αξίες του Ομίλου.

Όλες οι βασικές πτυχές συμπεριφοράς—από την καταπολέμηση της διαφθοράς, της δωροδοκίας, της βίας και της παρενόχλησης, έως τις συγκρούσεις συμφερόντων, τις επιχειρηματικές πρακτικές, τις εργασιακές σχέσεις, την κοινωνική υπευθυνότητα, την προστασία δεδομένων και τη διασφάλιση της ποιότητας—καθορίζονται με σαφήνεια στον Κώδικα, διαμορφώνοντας ένα ισχυρό και ηθικά υπεύθυνο επιχειρηματικό περιβάλλον.

- **Δέσμευση για Καταπολέμηση της Δωροδοκίας και της Διαφθοράς**

Βασική αξία του Ομίλου είναι η ενίσχυση μιας ισχυρής κουλτούρας συμμόρφωσης και η πρόληψη της δωροδοκίας και της διαφθοράς. Αυτή η αρχή είναι θεμελιώδης για την οικοδόμηση εμπιστοσύνης και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας στις σχέσεις με πελάτες, επιχειρηματικούς συνεργάτες και δημόσιες αρχές. Ο Όμιλος διασφαλίζει ότι όλοι οι εργαζόμενοι και οι συνεργάτες του είναι πλήρως ενημερωμένοι σχετικά με το νομικό πλαίσιο που διέπει τις πρακτικές καταπολέμησης της δωροδοκίας και της διαφθοράς, σύμφωνα με την εθνική και διεθνή νομοθεσία.

Στο πλαίσιο αυτό, ο Όμιλος έχει υιοθετήσει την Πολιτική Καταπολέμησης της Δωροδοκίας και της Διαφθοράς, η οποία συμμορφώνεται πλήρως με τις ισχύουσες εθνικές διατάξεις και τις διεθνείς συμβάσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Πολιτική αυτή είναι δεσμευτική για όλους τους εργαζομένους του Ομίλου, ανεξαρτήτως ρόλου ή ιεραρχικού επιπέδου. Επιπλέον, εφαρμόζεται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, σε τρίτα μέρη που έχουν αναλάβει ευθύνες μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, στα μέλη των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανεξάρτητων Επιτροπών, καθώς και στη διοικητική ομάδα (συμπεριλαμβανομένων Γενικών Διευθυντών, Διευθυντών και Επικεφαλής Τμημάτων), στον κύριο μέτοχο και σε όλους τους υπόλοιπους εργαζόμενους του Ομίλου.

Επιπλέον, η Πολιτική επεκτείνεται σε προμηθευτές, συμβούλους, επιχειρηματικούς συνεργάτες και άλλα τρίτα μέρη που ενεργούν για λογαριασμό του Ομίλου.

Τέλος, σημειώνεται ότι, η Εταιρεία είναι πιστοποιημένη στο Σύστημα Διαχείρισης Κατά της Δωροδοκίας (ΕΛΟΤ ISO 37001:2017).

Τη χρήση 2025, ο Όμιλος δεν κατέγραψε κανένα περιστατικό δωροδοκίας ή διαφθοράς, επιβεβαιώνοντας τη δέσμευσή του στη διαφάνεια, την ηθική επιχειρηματική πρακτική και τη συμμόρφωση με τα υψηλότερα πρότυπα ακεραιότητας.

- **Πολιτική Κατά της Βίας και της Παρενόχλησης**

Ο Όμιλος εφαρμόζει πολιτική μηδενικής ανοχής απέναντι στη βία και την παρενόχληση, ακολουθώντας την ίδια αυστηρή προσέγγιση που υιοθετεί για τη δωροδοκία και τη διαφθορά. Για την πρόληψη και αντιμετώπιση περιστατικών βίας και παρενόχλησης στον χώρο εργασίας, έχει θεσπίσει την Πολιτική για την Πρόληψη και Καταπολέμηση της Βίας και Παρενόχλησης Κατά την Εργασία, συνοδευόμενη από μια σαφή και εύκολη διαδικασία αναφοράς περιστατικών.

Μέσω αυτής της πρωτοβουλίας, ο Όμιλος διασφαλίζει ένα ασφαλές, συμπεριληπτικό και αξιοπρεπές εργασιακό περιβάλλον, όπου οι σχέσεις μεταξύ εργαζομένων, συνεργατών, διοίκησης και συνδεδεμένων επιχειρήσεων βασίζονται στην εμπιστοσύνη, τη συνεργασία και τον επαγγελματισμό.

- **Σύγκρουση Συμφερόντων**

Οι συγκρούσεις συμφερόντων ενδέχεται να επηρεάσουν τη στρατηγική και τη φήμη του Ομίλου όταν τα προσωπικά συμφέροντα ενός ατόμου παρεμβαίνουν στις επαγγελματικές του υποχρεώσεις. Αυτές οι καταστάσεις προκύπτουν όταν προσωπικά συμφέροντα υπονομεύουν την αντικειμενικότητα, οδηγούν σε κατάχρηση εταιρικών πόρων ή δημιουργούν την εντύπωση ακατάλληλης συμπεριφοράς.

Για τον μετριασμό αυτών των κινδύνων, ο Όμιλος έχει θεσπίσει στον Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας του ένα πλαίσιο που απαγορεύει δραστηριότητες που θα μπορούσαν να βλάψουν τα συμφέροντα του Ομίλου ή να εμποδίσουν την ορθή εκτέλεση των επαγγελματικών καθηκόντων.

Επιπλέον, έχει εφαρμόσει την Πολιτική & Διαδικασία Πρόληψης και Αντιμετώπισης Καταστάσεων Σύγκρουσης Συμφερόντων, η οποία καθορίζει τις απαιτήσεις για την αναγνώριση, την πρόληψη και τη διαχείριση συγκρούσεων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τον Όμιλο.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Πολιτική αυτή παρέχει στα ενδιαφερόμενα μέρη σαφείς κατευθυντήριες γραμμές για τον ορισμό, την αναγνώριση και την αντιμετώπιση συγκρούσεων συμφερόντων. Ο Όμιλος ενθαρρύνει την αναφορά πιθανών συγκρούσεων, προκειμένου να διασφαλίζει τα υψηλότερα ηθικά πρότυπα.

- **Μηχανισμός Αναφοράς Παραβιάσεων (Whistleblowing)**

Ο Όμιλος προάγει τη διαφάνεια και τη λογοδοσία μέσω μιας ισχυρής Πολιτική Διαχείρισης Καταγγελιών (Whistleblowing), ενθαρρύνοντας τους εργαζόμενους και τα ενδιαφερόμενα μέρη να αναφέρουν εμπιστευτικά ανήθικες ή παράτυπες πρακτικές.

Όλες οι αναφορές εξετάζονται διεξοδικά και αντιμετωπίζονται σύμφωνα με τις εσωτερικές διαδικασίες και πολιτικές της Εταιρείας.

Η δέσμευση του Ομίλου στην ηθική συμπεριφορά εφαρμόζεται σε όλα τα επίπεδα της οργανωτικής δομής, συμπεριλαμβανομένου του Διοικητικού Συμβουλίου, της διοίκησης, των εργαζομένων, των προμηθευτών και των υπόλοιπων ενδιαφερόμενων μερών.

Για τη διαχείριση της διαδικασίας αναφοράς, ο Όμιλος έχει ορίσει Υπεύθυνο Παραλαβής και Παρακολούθησης Αναφορών (Υ.Π.Π.Α), ο οποίος είναι επιφορτισμένος με τη λήψη, διερεύνηση και αξιολόγηση όλων των αναφορών που αφορούν ανήθικες ή παράνομες δραστηριότητες. Ο Υ.Π.Π.Α διασφαλίζει ότι όλες οι αναφορές χειρίζονται με απόλυτη εμπιστευτικότητα και σύμφωνα με τις πολιτικές της Εταιρείας.

Η Πολιτική διασφαλίζει ότι οι εργαζόμενοι μπορούν να εκφράζουν ανησυχίες και καταγγελίες χωρίς φόβο αντιποίνων, όπως απόλυση, υποβάθμιση ή παρενόχληση. Μέσω της εφαρμογής αυτής της Πολιτικής, ο Όμιλος ενισχύει μια κουλτούρα ανοιχτής επικοινωνίας και διαφάνειας, προάγοντας ένα υγιές και ηθικά υπεύθυνο εργασιακό περιβάλλον.

- **Προστασία προσωπικών δεδομένων**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τη σημασία της προστασίας των προσωπικών δεδομένων των ενδιαφερόμενων μερών του, συμπεριλαμβανομένων των εργαζομένων, πελατών, συνεργατών, προμηθευτών, μετόχων και υποψήφιων εργαζομένων. Η επεξεργασία των προσωπικών δεδομένων πραγματοποιείται αυστηρά σύμφωνα με την ισχύουσα εθνική νομοθεσία και τον Ευρωπαϊκό Κανονισμό 2016/679 (GDPR), διασφαλίζοντας τη νόμιμη, δίκαιη και ασφαλή διαχείρισή τους.

Ο σεβασμός, η προστασία και η ασφάλεια των δεδομένων αποτελούν κεντρική δέσμευση του Ομίλου και της Εταιρείας. Για τον λόγο αυτό, εφαρμόζει ισχυρά μέτρα ασφαλείας και υιοθετεί καθιερωμένες πολιτικές, όπως η Πολιτική Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων και η Πολιτική Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων. Οι πολιτικές αυτές δημιουργούν ένα σαφές και δομημένο πλαίσιο, που διασφαλίζει ότι το προσωπικό είναι πλήρως ενημερωμένο σχετικά με τις διαδικασίες, τα προληπτικά μέτρα και τις δεσμεύσεις της Εταιρείας για την προστασία των δεδομένων.

Παράλληλα, η Εταιρεία λαμβάνει προληπτικά και αποτελεσματικά μέτρα για την αποτροπή οποιασδήποτε απώλειας, παραβίασης ή κακής χρήσης προσωπικών και εμπιστευτικών πληροφοριών. Επιπλέον, εφαρμόζει

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μηχανισμούς αναφοράς και διαχείρισης περιστατικών, αντιμετωπίζοντας άμεσα τυχόν παραβιάσεις της ιδιωτικότητας ή περιστατικά διαρροής δεδομένων.

Αναγνωρίζοντας τη σημασία της συνεχούς εκπαίδευσης στη διατήρηση της συμμόρφωσης και της ασφάλειας, η Εταιρεία επενδύει στη συστηματική εκπαίδευση των εργαζομένων της, διασφαλίζοντας ότι είναι ενημερωμένοι για τις αρχές, τις απαιτήσεις και τις βέλτιστες πρακτικές του Γενικού Κανονισμού για την Προστασία Δεδομένων (GDPR).

Αποδεικνύοντας τη σταθερή της δέσμευση στα υψηλότερα πρότυπα προστασίας δεδομένων και κανονιστικής συμμόρφωσης, η Εταιρεία διατήρησε μηδενικά περιστατικά παραβίασης προσωπικών δεδομένων ή διαρροής εμπιστευτικών πληροφοριών στη χρήση 2025.

Μη χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει μια σειρά από ενδεχόμενους μη χρηματοοικονομικούς κινδύνους, η αποτελεσματική διαχείριση των οποίων απαιτεί συντονισμένη και συλλογική προσέγγιση.

- **Κίνδυνος κλιματικής αλλαγής**

Η κλιματική αλλαγή συνιστά μία από τις σημαντικότερες παγκόσμιες προκλήσεις, με επιπτώσεις τόσο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες του Ομίλου όσο και στο φυσικό περιβάλλον και την κοινωνία ευρύτερα. Αναγνωρίζοντας τη σημασία του συγκεκριμένου κινδύνου, ο Όμιλος διαμορφώνει τη στρατηγική του με έμφαση σε επενδύσεις σε ενεργειακά αποδοτικά, βιώσιμα και ανθεκτικά κτίρια. Παράλληλα, με στόχο τη διασφάλιση και προστασία των περιουσιακών του στοιχείων, προχωρά στη σύναψη ασφαλιστικών καλύψεων έναντι φυσικών καταστροφών. Επιπλέον, η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στο ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και προσαρμόζει αναλόγως τη στρατηγική και τις πρακτικές του Ομίλου, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο.

- **Ενεργειακή μετάβαση**

Η διεθνής προσπάθεια για τη σταδιακή απεξάρτηση από τα ορυκτά καύσιμα και τη στροφή προς εναλλακτικές και βιώσιμες πηγές ενέργειας βρίσκει τον Όμιλο ενεργό υποστηρικτή και συμμετέχο, δεδομένου ότι η ενεργειακή αποδοτικότητα αποτελεί κρίσιμο παράγοντα για τον μετριασμό των επιπτώσεων της κλιματικής αλλαγής. Λαμβάνοντας υπόψη ότι τα κτίρια συγκαταλέγονται μεταξύ των μεγαλύτερων καταναλωτών ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο, ο Όμιλος υλοποιεί στοχευμένες πρωτοβουλίες και πρακτικές που ενισχύουν την ενεργειακή αποδοτικότητα των έργων του και συμβάλλουν στη μείωση του περιβαλλοντικού τους αποτυπώματος.

- **Υγεία και ασφάλεια των εργαζομένων**

Η διασφάλιση της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων αποτελεί βασική προτεραιότητα για τον Όμιλο. Στο πλαίσιο αυτό, εφαρμόζεται ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης υγείας και ασφάλειας, το οποίο περιλαμβάνει τη συστηματική παρακολούθηση κρίσιμων παραμέτρων και την υλοποίηση όλων των απαραίτητων προληπτικών μέτρων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σε επιβεβαίωση της δέσμευσής του για τη δημιουργία ασφαλών και υγιών συνθηκών εργασίας, ο Όμιλος έχει πιστοποιηθεί σύμφωνα με το διεθνές πρότυπο ISO 45001:2018 για τη διαχείριση της υγείας και ασφάλειας στην εργασία (ΥΑΕ), το οποίο διασφαλίζει την εφαρμογή υψηλών προδιαγραφών προστασίας του ανθρώπινου δυναμικού.

- **Ίσες ευκαιρίες και ανθρώπινα δικαιώματα**

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τη θεμελιώδη σημασία της προστασίας των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και έχει διαμορφώσει ένα σαφές πλαίσιο αρχών και αξιών που καθοδηγεί τη λειτουργία και τις δραστηριότητές του. Με γνώμονα τον σεβασμό προς τους εργαζομένους και τους συνεργάτες του, λαμβάνει προληπτικά μέτρα και εφαρμόζει πολιτικές που αποσκοπούν στην αποτροπή οποιασδήποτε μορφής παραβίασης των δικαιωμάτων τους.

Η διασφάλιση ίσων ευκαιριών αποτελεί βασική στρατηγική προτεραιότητα για τον Όμιλο, ο οποίος εφαρμόζει Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας, καθώς και Πολιτική Μηδενικής Ανοχής έναντι διακρίσεων και παρενόχλησης.

Στο πλαίσιο αυτό, απαγορεύεται ρητά κάθε μορφή διάκρισης, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με το φύλο, την ταυτότητα ή έκφραση φύλου, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, τις φυσικές ικανότητες ή οποιοδήποτε άλλο προσωπικό χαρακτηριστικό. Παράλληλα, διασφαλίζεται ότι όλοι οι εργαζόμενοι έχουν ίσες ευκαιρίες επαγγελματικής εξέλιξης, με βάση αντικειμενικά κριτήρια, όπως οι δεξιότητες και τα προσόντα τους.

Ο Όμιλος παραμένει προσηλωμένος στην προώθηση μιας δίκαιης, συμπεριληπτικής και ασφαλούς εργασιακής κουλτούρας, δημιουργώντας ένα περιβάλλον εργασίας που βασίζεται στον σεβασμό, την αξιοκρατία και την ισότητα ευκαιριών για όλους.

Κατά τη διάρκεια των χρήσεων 2025 και 2024 δεν έχει καταλογιστεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2025 είναι τα ακόλουθα:

Την 17.02.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση ομολογιών συνολικής αξίας €42.175.000 στο πλαίσιο του από 28.08.2025 Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Optima Bank A.E..

Την 20.02.2026, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd προχώρησε σε αγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας έκτασης συνολικού εμβαδού 318.901 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παλλήνης και Παιανίας, έναντι ποσού €44.637.349. Η χρηματοδότηση της ως άνω συναλλαγής πραγματοποιήθηκε με δανειακά κεφάλαια.

Την 24.02.2026, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Θωμαΐς Ακίνητα Μ.Α.Ε., προχώρησε στην απόκτηση ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 4.415 τ.μ. και ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 1.324 τ.μ. επί του οποίου βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 685 τ.μ., έναντι τιμήματος €1.173.000. Τα δύο οικόπεδα βρίσκονται στη θέση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τρίγωνο Καμπά του Δήμου Παλλήνης. Η χρηματοδότηση της ως άνω συναλλαγής πραγματοποιήθηκε με δανειακά κεφάλαια.

Την 17.03.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή ομολογιακού δανείου έως ποσού €13.000.000 και διάρκειας επτά ετών με την τράπεζα Credia Bank A.E.. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αποπληρωμή του υπολοίπου του αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €3.000.000 στην ως άνω τράπεζα και η αποπληρωμή ομολογιακού δανείου με ομολογιούχο την Εθνική Ασφαλιστική ποσού €10.000.000. Οι αποπληρωμές των ως άνω δανείων ολοκληρώθηκαν έως την 27.03.2026.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (ΔΛΠ. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 32 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

• Κατεχόμενα Χρεόγραφα

Την 31.12.2025, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχαν μεταχρονολογημένες επιταγές εισπρακτέες και γραμμάτια στο χαρτοφυλάκιο.

• Διαθέσιμα σε Συνάλλαγμα

Την 31.12.2025, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν διατηρούσαν σημαντικές τραπεζικές καταθέσεις και διαθέσιμα σε συνάλλαγμα.

• Υποκαταστήματα της Εταιρείας

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Μαρούσι, οδός Νερατζιωτίσσης 115, Τ.Κ 15124. Επιπρόσθετα της έδρας, η Εταιρεία την 31.12.2025 έχει τις ακόλουθες εγκαταστάσεις:

A/A	Περιοχή	Χρήση	Διεύθυνση εγκατάστασης
1	Αθήνα	Εργοτάξιο	Μ. Βασιλείου και Στρατονίκης, Κεραμεικός
2	Αθήνα	Αποθήκη	Κηφισίας 65 και Μακεδονίας Ν.Ηράκλειο

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στο πλαίσιο του αντικειμένου δραστηριοτήτων τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2026

Για το 2026, ο Όμιλος προσβλέπει σε περαιτέρω ενίσχυση της αναπτυξιακής του δυναμικής, με έμφαση στην αύξηση της λειτουργικής κερδοφορίας, στη διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής βάσης και αποδοτικότητας, καθώς και στη δημιουργία υπεραξιών μέσω της ωρίμανσης του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου και τη προσθήκη νέων έργων σημαντικού μεγέθους.

Ειδικότερα, εντός του 2026, ο Όμιλος στοχεύει:

- (α) στην αποεπένδυση αναπτύξεων επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται ήδη σε πλήρη λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση, καθώς και ακινήτων που αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2026.
- (β) στην συνέχιση του επενδυτικού προγράμματος και της εμπορικής αξιοποίησης των ήδη αποκτηθέντων ακινήτων με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης την επόμενη τετραετία,
- (γ) στην προσθήκη νέων ακινήτων προς αξιοποίηση, τα οποία έχουν ήδη προσυμφωνηθεί, και που πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια του Ομίλου,
- δ) στην ωρίμανση, μέσω αξιοποίησης ή πώλησης, του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Skyline.
- ε) στην επένδυση σε νέες δραστηριότητες διαχείρισης ή/και ανάπτυξης χαρτοφυλακίων ακινήτων

Παράλληλα, ο Όμιλος εξετάζει νέες επενδυτικές ευκαιρίες τόσο στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων όσο και στην αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου φιλοξενίας που ήδη κατέχει και/ή ενδέχεται να αποκτήσει στο μέλλον, είτε αυτόνομα είτε μέσω στρατηγικών συνεργασιών με εγχώριους και/ή ξένους θεσμικούς επενδυτές, μέσω εναλλακτικών δομών άντλησης και διαχείρισης κεφαλαίων (fund management).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Εισαγωγή

Σύμφωνα με τα άρθρα 152 και 153 του Ν. 4548/2018, το άρθρα 1-24 του Ν. 4706/2020 καθώς και τις με αρ. πρωτ. 150/29/01/2026, 434/24.02.2025 και 425/21.02.2022 επιστολές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς προς τις εταιρείες με κινητές αξίες εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών και τις σχετικές Ερωτήσεις και Απαντήσεις αναφορικά με τις διατάξεις των άρθρων 1-24 του Ν. 4706/2020 για την εταιρική διακυβέρνηση, καθώς και τις Οδηγίες (Μέρος Ε') του ΕΚΕΔ, η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει ως ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, τη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει τις ακόλουθες ενότητες:

Α. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του,

Β. Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας,

Γ. Σύνθεση και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων,

Δ. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων,

Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική Πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας

ΣΤ. Διαδικασίες που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Σημειώνεται ότι τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία που απαιτούνται από το άρθρο 4 παρ. 7 και 8 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 10 παρ. 1 της Ευρωπαϊκής Οδηγίας 2004/25/ΕΚ περιλαμβάνονται στην Επεξηγηματική Έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, που αποτελεί ειδικό τμήμα της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Α. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του

Ι. Η Εταιρεία διαθέτει καθορισμένο πλαίσιο Εταιρικής Διακυβέρνησης που είναι εναρμονισμένο με την ελληνική νομοθεσία και τις αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και στο οποίο έχουν ενσωματωθεί αναγνωρισμένες πρακτικές, με στόχο τη διαφάνεια και την υπεύθυνη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου της σε όλους τους τομείς δραστηριότητάς της. Μέσω της εταιρικής δομής και διακυβέρνησής της, η Εταιρεία επιδιώκει την ενίσχυση του διαλόγου με τους επενδυτές της με απώτερο σκοπό την μεγιστοποίηση της μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ελληνικού Συμβουλίου Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει αναγνωρισθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως φορέας εγνωσμένου κύρους,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020 και το άρθρο 4 της Απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση 2/905/3.3.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (εφεξής ο «ΕΚΕΔ») είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://dimand.gr/>), ενότητα: Για εμάς / Εταιρική Διακυβέρνηση / Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης (Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης). Η Εταιρεία, κατά τη χρήση 2025 συμμορφώθηκε πλήρως με το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο σχετικά με την εταιρική διακυβέρνηση εταιρειών με αξίες εισηγμένες σε χρηματιστηριακή αγορά.

II. Η Εταιρεία, υιοθετεί και συμμορφώνεται με τις ειδικές πρακτικές του Κώδικα, με τις ακόλουθες αποκλίσεις ως προς ορισμένες «Ειδικές Πρακτικές», που προβλέπονται για τις εισηγμένες εταιρείες, οι οποίες οφείλονται στα ειδικότερα χαρακτηριστικά, το μέγεθος και τις υφιστάμενες δομές της Εταιρείας, και οι οποίες παρατίθενται στον πίνακα που ακολουθεί:

Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Αιτιολόγηση της απόκλισης
ΜΕΡΟΣ Α΄	
<p>1.13. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου συνέρχονται τουλάχιστον ετησίως, ή και εκτάκτως όταν κρίνεται σκόπιμο χωρίς την παρουσία εκτελεστικών μελών προκειμένου να συζητείται η επίδοση των τελευταίων. Στις συνεδριάσεις αυτές τα μη εκτελεστικά μέλη δεν ενεργούν ως de facto όργανο ή επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου.</p>	<p>Η Εταιρεία στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της αναφορικά με τις αρμοδιότητες των μη εκτελεστικών μελών συμπεριλαμβάνει την εποπτεία των εκτελεστικών μελών και τον έλεγχο των επιδόσεων τους. Η πρακτική που ακολούθησε η Εταιρεία κατά το έτος 2025 είναι, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου να ανταλλάσσουν τις απόψεις τους κατά τη διάρκεια των συνεδριάσεων, με σκοπό τον ανοικτό διάλογο και την εποικοδομητική κριτική του έργου των εκτελεστικών μελών. Μεταξύ των μελών του Δ.Σ. (εκτελεστικών και μη) υπάρχει πλήρης διαφάνεια και λαμβάνουν χώρα διεξοδικές συζητήσεις, στις οποίες αναλύονται τα θέματα που παρουσιάζονται.</p> <p>Ωστόσο η Εταιρεία εφαρμόζει την παράγραφο 5 του άρθρου 9 του ν.4706/2020, καθώς επίσης και την επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, υπ' αριθμό ΕΞΕ - 428 - 21-02-2022 - ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ και ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ_Ν. 4706 ΑΡ 1-24, όπου στα σημεία υπ' αριθμό 20 και 21 διευκρινίζεται ότι «..η βούληση του νομοθέτη είναι τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. να υποβάλλουν σε κάθε περίπτωση, από κοινού ή το καθένα χωριστά, εκθέσεις στην Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.». Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη στο περιεχόμενο της έκθεσής τους προς την Γ.Σ περιλαμβάνουν, θέματα επί των υποχρεώσεών τους.</p>
<p>1.15. Το Διοικητικό Συμβούλιο θεσπίζει τον Κανονισμό Λειτουργίας του, στον οποίο περιγράφεται τουλάχιστον ο τρόπος που</p>	<p>Η θητεία, σύνθεση, λειτουργία, αρμοδιότητες του Δ.Σ. καθώς και οι υποχρεωτικές διατάξεις του Νόμου για την λειτουργία του Δ.Σ. περιγράφονται</p>

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

<p>συνέρχεται και λαμβάνει αποφάσεις και οι διαδικασίες που ακολουθεί, λαμβάνοντας υπόψη τα σχετικώς οριζόμενα στο Καταστατικό και στις υποχρεωτικές διατάξεις του νόμου.</p> <p>1.16. Ο Κανονισμός Λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου συντάσσεται συμμορφούμενος προς τις αρχές του Κώδικα ή άλλως επεξηγώντας τις αποκλίσεις.</p>	<p>αναλυτικά στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας, συνεπώς δεν κρίθηκε σκόπιμη η κατάρτιση ξεχωριστού Κανονισμού Λειτουργίας για το Δ.Σ. που θα περιλάμβανε τις ίδιες αναφορές.</p>
---	---

B. Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία με την από 31.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, διαθέτει επικαιροποιημένο Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας.

Ο Κανονισμός έχει σκοπό τη ρύθμιση της οργάνωσης και της λειτουργίας της Εταιρείας και περιλαμβάνει:

- ▶ Τις αρμοδιότητες των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- ▶ Την οργανωτική διάρθρωση, τα αντικείμενα των μονάδων, των επιτροπών του άρθρου 10 του ν. 4706/2020 ή άλλων διαρκών επιτροπών, καθώς και τα καθήκοντα των επικεφαλής τους και τις γραμμές αναφοράς τους.
- ▶ Τον καθορισμό των διευθύνσεων ή/και τμημάτων της Εταιρείας, του αντικειμένου τους και της εν γένει λειτουργίας τους.
- ▶ Την αναφορά των κύριων χαρακτηριστικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ), που περιλαμβάνει τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Διαχείρισης Κινδύνων και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης.
- ▶ Τη διαδικασία επιλογής και πρόσληψης των ανώτατων διευθυντικών στελεχών και αξιολόγησης της απόδοσής τους.
- ▶ Τη διαδικασία συμμόρφωσης των προσώπων που ασκούν διευθυντικά καθήκοντα και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά, με τις υποχρεώσεις του άρθρου 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.
- ▶ Τη διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσης εξάρτησης των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με τα πρόσωπα αυτά.
- ▶ Τη διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το νόμο σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (άρθρα 99 ως 101 του ν. 4548/2018).
- ▶ Τις πολιτικές και διαδικασίες πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων.
- ▶ Τις πολιτικές και διαδικασίες συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις που ρυθμίζουν την οργάνωση και λειτουργία της, καθώς και τις δραστηριότητές της.
- ▶ Τη διαδικασία που διαθέτει η Εταιρεία για τη διαχείριση προνομιακών πληροφοριών και την ορθή ενημέρωση του κοινού, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 596/2014.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- ▶ Την πολιτική και τη διαδικασία για τη διενέργεια περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος εσωτερικού ελέγχου (ΣΕΕ) από πρόσωπα που διαθέτουν σχετική επαγγελματική εμπειρία και δεν έχουν σχέσεις εξάρτησης, ιδίως ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σε ατομική και ενοποιημένη βάση, ως προς τη διαχείριση κινδύνων και ως προς την κανονιστική συμμόρφωση, σύμφωνα με αναγνωρισμένα πρότυπα αξιολόγησης και του εσωτερικού ελέγχου, καθώς και της εφαρμογής των διατάξεων περί εταιρικής διακυβέρνησης του νόμου 4706/2020.
- ▶ Την πολιτική εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών, καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας, ιδίως όσων εμπλέκονται στον εσωτερικό έλεγχο, τη διαχείριση κινδύνων, την κανονιστική συμμόρφωση και τα πληροφοριακά συστήματα.
- ▶ Την πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης (ESG) που ακολουθεί η Εταιρεία.

Γ. Σύνοψη και τρόπος λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και Λοιπών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Γ.1. Σύνοψη και Λειτουργία της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρείας, συγκαλούμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, στην οποία δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Χρήη Γραμματέα εκτελεί προσωρινά αυτός που ορίζεται από τον Πρόεδρο. Στη Γενική Συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν οι μέτοχοι ή κάποιιοι από αυτούς από απόσταση με οπτικοακουστικά ή άλλα ηλεκτρονικά μέσα, εφόσον τούτο αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο που τη συγκαλεί. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται κατά την κρίση του να αποφασίσει ότι η Γενική Συνέλευση δεν θα συνέλθει σε κάποιο τόπο, αλλά θα συνεδριάσει εξ ολοκλήρου με συμμετοχή των μετόχων και των λοιπών δικαιούμενων εκ του νόμου να παρίστανται σε αυτή από απόσταση με τα ηλεκτρονικά μέσα που προβλέπονται στο άρθρο 125 του Ν. 4548/2018. Το Διοικητικό Συμβούλιο ορίζει τις λεπτομέρειες για την πραγματοποίηση των ανωτέρω, συμμορφούμενο με τις κείμενες διατάξεις και λαμβάνοντας επαρκή μέτρα ώστε να διασφαλίζονται τα προβλεπόμενα στο άρθρο 125 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 ή σε τυχόν διάδοχη διάταξη που θα ρυθμίζει το ίδιο ζήτημα.

Γ.2. Σύνοψη και Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το αρμόδιο όργανο που αποφασίζει για όλα τα θέματα, που αφορούν την εκπροσώπηση, τη διοίκηση, τη διαχείριση και γενικά την επιδίωξη πραγμάτωσης του σκοπού της Εταιρείας, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων, αρμόδια να αποφασίσει είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί αποτελεσματικά τον ηγετικό του ρόλο και διευθύνει τις εταιρικές υποθέσεις προς όφελος της Εταιρείας και όλων των μετόχων, διασφαλίζοντας ότι η Διοίκηση ακολουθεί την εταιρική

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

στρατηγική. Επιπλέον, διασφαλίζει τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας και των αλλοδαπών μετόχων.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της, η Εταιρεία διοικείται από Δ.Σ. αποτελούμενο από επτά (7) έως δεκατρία (13) μέλη, εκλεγμένα από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία καθορίζει επίσης τη διάρκεια της θητείας τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από εκτελεστικά και ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, σύμφωνα με το Ν. 4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης, όπως ισχύει. Η ιδιότητα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ως εκτελεστικών ή μη εκτελεστικών ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ή ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, δεν πρέπει να υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό.

Η σύνθεση του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις προβλέψεις του άρθρου 5 παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Τα μέλη του ισχύοντος Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξελέγησαν δυνάμει της από 17.06.2025 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 17.06.2028 και η οποία παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους. Εν συνεχεία, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συγκροτήθηκε σε σώμα (α) δυνάμει της από 17.06.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και (β) δυνάμει της από 03.11.2025 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά την οποία ανασυγκροτήθηκε εκ νέου σε σώμα κατόπιν της από 30.10.2025 παραίτησης, η οποία είχε ισχύ από την 03.11.2025, του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κας Πολυξένης Καζόλη (Ξένια)¹.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται συνολικά από εννέα (9) μέλη, και συγκεκριμένα από τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και έξι (6) εκτελεστικά μέλη. Στο Δ.Σ. της Εταιρείας μετέχουν τρεις (3) γυναίκες, ήτοι ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1β του ν.4706/2020.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας σε συμμόρφωση με το άρθρο 9 του ν. 4706/2020, όπως αυτά περιλαμβάνονται αναλυτικά στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρείας και στη Διαδικασία γνωστοποίησης τυχόν ύπαρξης σχέσεων εξάρτησης των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ και των προσώπων που έχουν στενούς δεσμούς με αυτά τα πρόσωπα, διασφάλισης της ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μελών Δ.Σ. και επαναξιολόγησης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας. Η πλήρωση των προϋποθέσεων για τον χαρακτηρισμό μέλους Δ.Σ. ως ανεξάρτητου μέλους επανεξετάζεται από το Δ.Σ. σε ετήσια τουλάχιστον βάση ανά οικονομικό έτος και πάντως πριν από τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης, στην οποία και συμπεριλαμβάνεται σχετική διαπίστωση.

¹ Έναρξη θητείας: 07.11.2023, Λήξη θητείας: 03.11.2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σε συνάρτηση με την εταιρική χρήση 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο, υποβοηθούμενο από την Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων και τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης, επαναβεβαίωσε ότι τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη Δ.Σ. πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας κατ' άρθρο 9 του ν. 4706/2020 κατά την από 12.02.2026 συνεδρίαση του.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Εγκύκλιος αρ. 60/18.9.2020), εγκρίθηκε με την από 22.03.2022 απόφαση του Δ.Σ. καθώς και με την 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Δ.Σ.](#)). Περαιτέρω, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, στο πλαίσιο της ανάδειξης υποψηφίων, διασφαλίζει ότι τα κριτήρια πολυμορφίας αφορούν πέρα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα ή και ανώτερα διευθυντικά στελέχη με συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο, καθώς και χρονοδιαγράμματα για την επίτευξη αυτών. Κατά τη συνολική αξιολόγηση λαμβάνεται υπόψη η σύνθεση, η πολυμορφία και η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Το υφιστάμενο Δ.Σ. ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του στις 03.11.2025 η δε εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν. 4548/2018 και το άρθρο 20 του καταστατικού της Εταιρείας, ορίστηκε ότι παραμένει ως αποφασίστηκε κατά τη συνεδρίαση του Δ.Σ στις 17.06.2025 (σχετική καταχώριση Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3839753/05.11.2025). Με την επιφύλαξη ορισμένων αποφάσεων που από το νόμο ή το Καταστατικό μπορούν να ληφθούν μόνο από την Γενική Συνέλευση, όλες οι άλλες εταιρικές αποφάσεις μπορούν να ληφθούν από το Δ.Σ.. Το Δ.Σ. μπορεί να αναθέσει ορισμένες από τις αρμοδιότητές του σε ένα ή περισσότερα μέλη του Δ.Σ., στους εργαζομένους της Εταιρείας ή σε τρίτα μέρη.

Η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα	Έναρξη / Λήξη θητείας
Γόντικας Κωνσταντίνος του Σπυρίδωνος	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹
Ανδριόπουλος Δημήτριος του Ανδρέα	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹
Δήμτσας Νικόλαος – Ιωάννης του Πέτρου-Δημητρίου	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα του Σταύρου	Μέλος	Γενική Διευθύντρια Νομικών Υπηρεσιών, Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹

¹ Λήξη θητείας 17.06.2028, η οποία παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Ιδιότητα	Έναρξη / Λήξη θητείας
Αναστασόπουλος Μιχαήλ του Δημητρίου	Μέλος	Γενικός Διευθυντής Δημοσίων Θεμάτων και Ωρίμανσης Ακινήτων, Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹
Ίτσιου Όλγα του Αναστασίου	Μέλος	Γενική Διευθύντρια Λειτουργικών Δραστηριοτήτων (COO), Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹
Χαλκιαδάκη Άννα του Αντωνίου	Μέλος	Γενική Διευθύντρια Οικονομικών και Επενδυτικών Λειτουργιών (CFO), Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος) του Αχιλλέα	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.06.2025 / 17.06.2028 ¹

Το Δ.Σ. έχει εκλέξει από τα μέλη του τον Πρόεδρο, τον Αντιπρόεδρο και τον Διευθύνοντα Σύμβουλο καθώς και τον Αναπληρωτή Διευθύνοντα Σύμβουλο. Ο Αντιπρόεδρος αντικαθιστά τον Πρόεδρο, όταν αυτός απουσιάζει, και τον αναπληρώνει ως προς τα προεδρικά του καθήκοντα.

Σε συμμόρφωση με τον ΕΚΕΔ, το Διοικητικό Συμβούλιο παρακολουθεί και αξιολογεί τακτικά την αποτελεσματικότητά του στην εκπλήρωση των καθηκόντων του, καθώς και εκείνη των επιτροπών του.

Η Έκθεση Αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας.

Γ.3 Βιογραφικά Μελών του Δ.Σ. και των Ανωτάτων Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 18 του Ν. 4706/2020 παρατίθενται τα αναλυτικά βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, της γραμματέας αυτού καθώς και του επικεφαλής της μονάδας εσωτερικού ελέγχου. Τα βιογραφικά βρίσκονται αναρτημένα στον ιστότοπο της Εταιρείας ([Βιογραφικά Μελών του Δ.Σ. και των Ανώτατων Διευθυντικών Στελεχών](#)). Σημειώνεται ότι δεν υφίστανται άλλα ανώτατα διευθυντικά στελέχη πλην αυτών που είναι μέλη του Δ.Σ.. Ειδικότερα για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, και αναφορικά με τη διαπίστωση διαθεσιμότητας χρόνου, έχουν συμπεριληφθεί οι δραστηριότητες που ασκούν, εκτός εκείνων που συνδέονται με τη θέση ή την ιδιότητα που κατέχουν στην Εταιρεία:

Κωνσταντίνος Γόντικας – Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο κ. Γόντικας είναι επενδυτής μέσω της εταιρείας του Green Square Capital Ltd (Cyprus) που διαχειρίζεται προσωπικά περιουσιακά στοιχεία. Πριν από τον σημερινό του ρόλο ήταν Διευθύνων Εταίρος της Novator LLP. που ειδικεύεται στις άμεσες επενδύσεις στην Κεντρική Ευρώπη. Ενώ βρισκόταν στη Novator, χρηματοδότησε και διαχειρίστηκε μια σειρά από επενδύσεις στην Κεντρική Ευρώπη, μεταξύ των οποίων της

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Play, της κορυφαίας εταιρείας κινητής τηλεφωνίας της Πολωνίας.. Πριν τη Novator ο κ. Γόντικας ήταν επικεφαλής του τομέα επενδυτικής τραπεζικής της Merrill Lynch για την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, τη Μέση Ανατολή και την Αφρική και πριν από αυτό διετέλεσε για δώδεκα (12) έτη στέλεχος της Credit Suisse First Boston. Ο κ. Γόντικας ήταν ένας από τους πρώτους επαγγελματίες του χρηματοοικονομικού τομέα που δραστηριοποιήθηκαν στην Κεντρική Ευρώπη από το 1991. Έχει συμμετάσχει σε πολλές από τις μεγαλύτερες εταιρείες της περιοχής τόσο ως επενδυτής όσο και ως τραπεζικό στέλεχος και έχει πτυχίο Νομικής από το Πανεπιστήμιο της Οξφόρδης.

Δημήτριος Ανδριόπουλος – Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο κ. Ανδριόπουλος έχει ποικίλο επαγγελματικό υπόβαθρο και έχει συμμετάσχει στην ανώτατη διοίκηση επώνυμων οργανισμών στον κλάδο των ακινήτων, του τουρισμού, της ναυτιλίας και του F&B. Πιο συγκεκριμένα υπήρξε Διευθύνων Σύμβουλος και μέτοχος της INTRADEVELOPMENT A.E., εταιρεία ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων του ομίλου της INTRAKOM (2003-2005), Διευθύνων Σύμβουλος της REDS A.E., εταιρεία ανάπτυξης ακινήτων του ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ (1998-2002), Project Manager στην εταιρεία Superfast Ferries A.E. (1994-1997) κ.α. Το 2005 ίδρυσε την DIMAND A.E., μία από τις κορυφαίες εταιρείες στον χώρο της ανάπτυξης ακινήτων, που υλοποιεί έργα μεγάλης κλίμακας με έμφαση στα σύγχρονα βιοκλιματικά κτίρια γραφείων, μεγάλου μεγέθους αστικές αναπλάσεις, σύνθετα έργα μικτών χρήσεων και ιδιωτικών αθλητικών εγκαταστάσεων.

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος

Ο κ. Δήμτσας είναι Ηλεκτρολόγος Μηχανικός και Μηχανικός Υπολογιστών, απόφοιτος του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, με μεταπτυχιακές σπουδές στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) στο Manchester Business School. Διαθέτει πολυετή και εκτεταμένη εμπειρία στη χρηματοοικονομική διοίκηση επιχειρήσεων καθώς και στην αξιολόγηση και υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων και εταιρικών μετασχηματισμών. Το διάστημα 1997-2002 διατέλεσε Investor Relations Officer στις εισηγμένες εταιρείες ETANE A.T.E. και BETANET A.B.E.E., το διάστημά 2003-2005 Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας INTRADEVELOPMENT A.E. του Ομίλου INTRACOM, ενώ από τον Απρίλιο του 2005 έως τον Ιούνιο του 2019 διατέλεσε Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Διοικητικών Δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Από τον Ιούνιο του 2019 έως και τον Μάιο του 2024 διετέλεσε Γενικός Διευθυντής Επενδύσεων της Εταιρείας.

Δέσποινα Δαγτζή-Γιαννακάκη - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενική Διευθύντρια Νομικών Υπηρεσιών

Η κα Δαγτζή-Γιαννακάκη είναι νομικός σύμβουλος στην Εταιρεία από το 2005 και Γενική Διευθύντρια Νομικών Υπηρεσιών της Εταιρείας. Ξεκίνησε την επαγγελματική της σταδιοδρομία το 1985 συνεργαζόμενη με δικηγορικά γραφεία στον Πειραιά ειδικευθείσα μεταξύ άλλων στη Χρηματοδότηση της Ναυτιλίας, στις αγοραπωλησίες πλοίων, σε ίδρυση και εγκατάσταση ελληνικών και ξένων υπεράκτιων εταιρειών και γενικότερα στο Εμπορικό και Εταιρικό Δίκαιο. Έχει εργαστεί ως Νομικός Σύμβουλος στις εταιρείες REDS A.E. και INTRADEVELOPMENT A.E., ασχολούμενη με τη σύναψη εμπορικών μισθώσεων (γραφείων και καταστημάτων) σε ψυχαγωγικά και εμπορικά κέντρα και σε στάδια ποδοσφαίρου, με τη σύναψη συμβάσεων διαχείρισης, συντήρησης εγκαταστάσεων, σύνταξη Κανονισμών Λειτουργίας Εμπορικών Κέντρων και οικιστικών συγκροτημάτων, σύνταξη συστάσεων Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, κ.α. Είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Δημοκρίτειου Πανεπιστήμιου Θράκης και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Μιχάλης Αναστασόπουλος - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενικός Διευθυντής Δημοσίων Θεμάτων και Ωρίμανσης Ακινήτων

Ο κ. Αναστασόπουλος είναι Γενικός Διευθυντής Δημοσίων Θεμάτων και Ωρίμανσης Ακινήτων της Εταιρείας, με αντικείμενο την παροχή νομικών υπηρεσιών Δημοσίου Δικαίου και την ωρίμανση ακινήτων της Εταιρείας, στην οποία εντάχθηκε το 2005. Ξεκίνησε την σταδιοδρομία του το 1999 ως Νομικός Σύμβουλος των Γενικών Γραμματειών Ολυμπιακών Αγώνων και Πολιτισμού, για τον σχεδιασμό και την υλοποίηση των Ολυμπιακών και άλλων έργων του 2004, του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Εξειδικεύθηκε στη νομική ωρίμανση ακινήτων και την παρακολούθηση επενδύσεων, προγραμμάτων, δημόσιων και ιδιωτικών έργων. Έχει διατελέσει Μέλος Διοίκησης και Νομικός Σύμβουλος δημόσιων και ιδιωτικών φορέων και εταιρειών αξιοποίησης ακινήτων. Έχει διατελέσει, επίσης, Νομικός Σύμβουλος στο ΥΠΕΝ, στο Υπουργείο Τουρισμού, στην ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε., Αντιπρόεδρος στο Πράσινο Ταμείο, Εκτελεστικό Μέλος του ΔΣ της ΕΤΑΔ Α.Ε. και Εντεταλμένος Σύμβουλος στην ΕΛΛΗΝΙΚΟ Α.Ε., με αντικείμενο την πολεοδομική ωρίμανση ακινήτων, το Δημόσιο Δίκαιο και το Δίκαιο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας, επιστημονικών περιοδικών, Πολεοδομίας. Είναι μέλος ενώσεων και ερευνητικών προγραμμάτων. Ο Μιχάλης Αναστασόπουλος είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών, Μέλος του ΔΣΑ και κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στο Δημόσιο Δίκαιο.

Όλγα Ίτσιου – Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενική Διευθύντρια Λειτουργικών Δραστηριοτήτων

Η κα Ίτσιου διετέλεσε τεχνική διευθύντρια της εταιρείας DIMAND Α.Ε., ούσα υπεύθυνη για όλα τα έργα του Ομίλου. Έχει εργαστεί ως Project Architect στο αρχιτεκτονικό γραφείο HOK INTERNATIONAL Ltd στο Λονδίνο, ως Design Manager στην εταιρεία REDS Α.Ε. του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ, και Design Manager στην εταιρεία INTRADEVELOPMENT Α.Ε., μέχρι να ενταχθεί στην ομάδα της DIMAND Α.Ε. το 2005. Είναι Αρχιτέκτων Μηχανικός, απόφοιτη των University of Greenwich με BA (Hons) Architecture, του Kingston University με Postgraduate Diploma in Architecture, του Kingston University με Post- experience Certificate in the Professional Practice of Architecture (RIBA Part 3) και είναι μέλος του Royal Institute of British Architects στο Ηνωμένο Βασίλειο (RIBA).

Άννα Χαλκιάδακη – Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Γενική Διευθύντρια Οικονομικών και Επενδυτικών Λειτουργιών

Η κα Χαλκιάδακη διαθέτει πολυετή εμπειρία στον χώρο της ακίνητης περιουσίας. Εντάχθηκε στην Εταιρεία τον Ιούνιο του 2022 με τον ρόλο της Γενικής Διευθύντριας Διοικητικών και Οικονομικών Υπηρεσιών. Το 2010 συμμετείχε στην ομάδα ίδρυσης της ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ η οποία αργότερα απορροφήθηκε από την PRODEA Investments, στην οποία κατείχε τη θέση του Αναπληρωτή Οικονομικού Διευθυντή, και είχε σημαντικό ρόλο στην εισαγωγή των μετοχών της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Πριν από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ, η κα Χαλκιάδακη εργάστηκε στην Deloitte στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε εταιρείες του χρηματοπιστωτικού κλάδου. Είναι κάτοχος πτυχίου στα Οικονομικά των Επιχειρήσεων (Business Economics) από το Anglia Ruskin University, μεταπτυχιακού τίτλου στα Χρηματοοικονομικά από το University of Manchester και μεταπτυχιακού τίτλου στη Στατιστική με εξειδίκευση στην αγορά ακινήτων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εμμανουήλ (Μάνος) Πηλείδης – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ..

Ο κ. Πηλείδης έχει συνολικά πάνω από σαράντα χρόνια επαγγελματική εμπειρία ως ορκωτός ελεγκτής στη Νότιο Αφρική, στο Ηνωμένο Βασίλειο και στην Ελλάδα όπου εγκαταστάθηκε μόνιμα το 1988. Έχει διατελέσει ως τακτικός ελεγκτής σε μερικές από τις μεγαλύτερες βιομηχανικές και χρηματοοικονομικές εταιρείες στην Ελλάδα, καθώς και σε εταιρείες εισηγμένες στις οργανωμένες αγορές των Ηνωμένων Πολιτειών και σε διάφορες πολυεθνικές. Μέσα από αυτή την εμπειρία έχει αποκτήσει βαθιά γνώση σε θέματα λογιστικής, ελεγκτικής και εταιρικής διακυβέρνησης. Ο κ. Πηλείδης ήταν από τους αρχικούς εταίρους της Deloitte Ελλάδος και υπήρξε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Deloitte από το 1993 έως το 2021, καθώς και Πρόεδρος της Deloitte Ελλάδος από τον Δεκέμβριο του 2015 μέχρι και τον Μάιο του 2019. Επίσης συμμετείχε στην Επιτροπή Εταίρων της Deloitte Central Mediterranean από το 2015 μέχρι το 2020. Ο κ. Πηλείδης είναι πτυχιούχος Εμπορικής, καθώς και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος στη Λογιστική από το Πανεπιστήμιο του Νατάλ στη Νότιο Αφρική και του Diploma in Corporate Governance από το Corporate Governance Institute και είναι μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών της Ελλάδος και του Ινστιτούτου Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών της Νοτίου Αφρικής.

Νικόλαος Χαρίτος - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο κ. Χαρίτος είναι στέλεχος οικονομικής διαχείρισης με πάνω από 20 χρόνια εμπειρίας σε ανώτερους ηγετικούς ρόλους στον τομέα των χρηματοοικονομικών και της διοίκησης επιχειρήσεων, σε άμεση συνεργασία με διοικητικά συμβούλια, μετόχους, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και νομικούς συμβούλους. Η τεχνογνωσία του, μεταξύ άλλων, είναι στους τομείς του οικονομικού και στρατηγικού επιχειρηματικού σχεδιασμού, της διαχείρισης κρίσεων και κινδύνων, των ΔΠΧΑ, της χρηματοοικονομικής ανάλυσης και του reporting. Ξεκίνησε την επαγγελματική του σταδιοδρομία ως ελεγκτής στην KPMG όπου εργάστηκε για πάνω από 10 χρόνια προτού υπηρετήσει σε ανώτερες θέσεις οικονομικών υπηρεσιών στη MultiChoice Hellas και στη συνέχεια στον Ε. Ι. Παπαδόπουλο (Danone). Μέχρι πρόσφατα εργαζόταν ως Chief Financial Officer της ABB στη Ρωσία και στις χώρες της Κοινοπολιτείας Ανεξάρτητων Κρατών, όπου συνέβαλε καθοριστικά στην επιτάχυνση της αύξησης των εσόδων μέσω του μετασχηματισμού συστημάτων και της γενικής αναδιοργάνωσης της επιχείρησης. Πριν από αυτό υπηρέτησε για 8 χρόνια ως CFO της ABB σε Ελλάδα και Κύπρο. Κατέχει πτυχίο BSc στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Trent (με διάκριση) και μεταπτυχιακό στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Carleton στον Καναδά.

Βαλασία (Βάλια) Κωνσταντινίδου – Γραμματέας Διοικητικού Συμβουλίου

Η κα. Κωνσταντινίδου είναι δικηγόρος, εγγεγραμμένη στους δικηγορικούς συλλόγους Αθηνών και Λονδίνου, Νομική Σύμβουλος στη DIMAND από το 2019 ενώ από τον Μάρτιο του 2022 ορίστηκε Γραμματέας του Δ.Σ. της Εταιρείας. Κατά τη διάρκεια της σταδιοδρομίας της χειρίστηκε συναλλαγές και διαγωνισμούς που αφορούν σε πωλήσεις/παραχωρήσεις ακινήτων και πακέτων ακινήτων, ζητήματα εταιρικού, εμπορικού και χρηματοοικονομικού δικαίου ενώ από την εισαγωγή της Εταιρείας στο χρηματιστήριο ασχολείται με θέματα εταιρικής διακυβέρνησης. Διετέλεσε νομικός σύμβουλος της ALPHA BANK, σε θέματα διαχείρισης και χρηματοδότησης ακινήτων (Real Estate Investments Unit) καθώς και νομικός σύμβουλος στο ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) σε έργα παραχώρησης και πώλησης μετοχών ενώ στο παρελθόν εργάστηκε μεταξύ άλλων σε δικηγορικά γραφεία της Ελλάδος και του Λονδίνου. Είναι απόφοιτος της Νομικής σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και κατέχει μεταπτυχιακό (LLM) στο Ευρωπαϊκό Δίκαιο από το Πανεπιστήμιο του Maastricht.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γεώργιος Θηβαίος – Επικεφαλής Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου

Ο κ. Θηβαίος είναι Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της DIMAND από το 2019. Αποφοίτησε από το Τμήμα Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Πειραιώς και είναι κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου στην Εφαρμοσμένη Οικονομική και Χρηματοοικονομική από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Μετά την αποφοίτηση του εργάστηκε ως ελεγκτής σε θέματα φορολογικής συμμόρφωσης, κοστολόγησης, εσωτερικού ελέγχου, εταιρικής διακυβέρνησης, κανονιστικής συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων (EY, Inform Π. Λύκος Α.Ε., PwC). Είναι κάτοχος των επαγγελματικών πιστοποιήσεων Certified Internal Auditor (CIA), Certification in Risk Management Assurance (CRMA) και Certified Fraud Examiner (CFE). Επίσης, είναι μέλος του Ελληνικού Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (ΕΙΕΕ), του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (I.I.A.), του Association of Certified Fraud Examiners (ACFE) και του Οικονομικού Επιμελητηρίου της Ελλάδας (ΟΕΕ).

Γ.4 Συμμετοχές μελών σε εταιρείες και οργανισμούς εκτός Ομίλου της Εταιρείας

Σύμφωνα με την ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου οφείλουν να διαθέτουν για την εκτέλεση των καθηκόντων τους τον επαρκή χρόνο που απαιτείται με βάση την περιγραφή της θέσης τους, το ρόλο τους και τα καθήκοντά τους.

Για τον προσδιορισμό της επάρκειας του χρόνου, λαμβάνονται υπόψη η ιδιότητα και τα καθήκοντα που έχουν ανατεθεί στο μέλος Δ.Σ., ο αριθμός των θέσεων του ως μέλος σε άλλα Διοικητικά Συμβούλια και οι λοιπές ιδιότητες που κατέχει το εν λόγω μέλος, καθώς και λοιπές επαγγελματικές ή προσωπικές δεσμεύσεις και συνθήκες.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, παρουσιάζονται οι εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις των Μελών Διοικητικού Συμβουλίου:

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής ως Μέτοχος/ Εταίρος
Κωνσταντίνος Γόντικας του Σπυρίδωνος	1	MILLWALL HOLDINGS PLC	Director, Μέτοχος	3%
	2	THE MILLWALL FOOTBALL AND ATHLETIC COMPANY (1985) LIMITED	Director, Μέτοχος	3%
	3	GREEN SQUARE CAPITAL (CYPRUS) LIMITED	Director, Μέτοχος	100%
Δημήτριος Ανδριόπουλος του Ανδρέα	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	95%
	2	DAMEN HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	95%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής ως Μέτοχος/ Εταίρος	
	3	WISELIVE SERVICES LIMITED	Μέτοχος	95%	
	4	LANOGREBE HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	95%	
	5	TIERRA NOBLE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος	95%	
	6	MURRIS LTD	Μέτοχος	95%	
	7	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος	95%	
	8	DIMPER SPORTS and EVENTS MANAGEMENT LTD	Μέτοχος	100%	
	9	VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	100%	
	10	RAVENTUS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	50%	
	11	VLEDIA LTD	Μέτοχος	100%	
	12	SIPAUURA LTD	Μέτοχος	100%	
	13	HALKI ESTATE ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	100%	
	Νικόλαος - Ιωάννης Δήμτσας του Πέτρου-Δημητρίου	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ., Μέτοχος	5%
		2	DAMEN HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	5%
3		WISELIVE SERVICES LIMITED	Μέτοχος	5%	
4		LANOGREBE HOLDINGS LIMITED	Μέτοχος	5%	
5		MURRIS LTD	Μέτοχος	5%	
6		VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος	5%	

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όνοματεπώνυμο	A/A	Επωνυμία νομικού προσώπου	Ιδιότητα	% Συμμετοχής ως Μέτοχος/ Εταίρος
	7	TIERRA NOBLE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέτοχος	5%
	8	RAVENTUS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
	9	HALKI ESTATE ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-
Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη του Σταύρου	1	DPN ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
	2	RAVENTUS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
	3	VEROZION ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-
	4	HALKI ESTATE ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-
Όλγα Ίτσιου του Αναστάσιου	1	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-
Άννα Χαλκιαδάκη του Αντωνίου	1	VINEYARD ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ.	-
Μιχάλης Αναστασόπουλος του Δημητρίου	1	ΜΙΧΑΛΗΣ Δ ΑΝΑΣΤΑΣΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Διαχειριστής, Εταίρος	98,5%
Νικόλαος Χαρίτος του Παναγή	1	N. ΧΑΡΙΤΟΣ Ε.Ε.	Διαχειριστής, Μέτοχος	90%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατά την 31.12.2025 τα κατωτέρω μέλη του Δ.Σ. και ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, κατείχαν τις ακόλουθες κοινές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας:

Μέλη Δ.Σ. / Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη	Αριθμός κοινών μετοχών	% επί του Μετοχικού Κεφαλαίου
Ανδριόπουλος Δημήτριος του Ανδρέα	10.188.936	54,5437%
Δήμτσας Νικόλαος-Ιωάννης του Πέτρου-Δημητρίου	607.000	3,2494%
Αναστασόπουλος Μιχαήλ του Δημητρίου ¹	10.846	0,0581%
Κωνσταντίνος Γόντικας του Σπυρίδωνος	8.300	0,0444%
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα του Σταύρου	6.550	0,0351%
Ίτσιου Όλγα του Αναστάσιου	6.546	0,0350%
Χαλκιαδάκη Άννα του Αντωνίου	1.919	0,0103%
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος) του Αχιλλέα	600	0,0032%
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	300	0,0016%
Θηβαίος Γεώργιος του Παναγιώτη	1.065	0,0057%

Επιπρόσθετα, η εταιρεία Damen Holdings Limited, η οποία ελέγχεται από τον κο Ανδριόπουλο Δημήτριο, κατείχε την 31.12.2025 11.650 κοινές μετοχές οι οποίες αντιπροσωπεύουν 0,0624% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Γ.5. Συνεδριάσεις Δ.Σ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει είτε στην έδρα της Εταιρείας, είτε εκτός έδρας, είτε και με τηλεδιάσκεψη σύμφωνα με το Καταστατικό, κάθε φορά που ο Νόμος ή οι ανάγκες το απαιτούν. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, το Δ.Σ. της Εταιρείας πραγματοποίησε οχτώ (8) συνεδριάσεις, στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) άπαντα τα μέλη του Δ.Σ.. Σημειώνεται ότι πέραν των οχτώ (8) ως άνω συνεδριάσεων, το Δ.Σ. έλαβε 7 αποφάσεις χωρίς προηγούμενη συνεδρίαση αλλά με προσυπογραφή από όλα τα μέλη των σχετικών πρακτικών (άρθρο 94 παρ. 1 του Ν. 4548/2018).

¹ Οι μετοχές του κ. Αναστασόπουλου κατέχονται μέσω κοινής επενδυτικής μερίδα (ΚΕΜ).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γ.6 Επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ.6.1 Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4706/2020 και ισχύει, και ειδικότερα με την από 17.06.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, σύμφωνα με την οποία η Επιτροπή Ελέγχου ορίστηκε ως τριμελής επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελούμενη από τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου με θητεία ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ακολούθως, με την από 17.06.2025 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής και με το από 17.06.2025 πρακτικό της Επιτροπής Ελέγχου αποφασίστηκε η συγκρότησή της σε σώμα και ο ορισμός του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Εμμανουήλ Πηλείδη, ως Προέδρου αυτής. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία είχε συστήσει προαιρετική Επιτροπή Ελέγχου ως ανεξάρτητη επιτροπή την 14.02.2022.

Η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Πηλείδης Εμμανουήλ του Αχιλλέα	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Γόντικας Κωνσταντίνος του Σπυρίδωνος	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς αποτελείται από τρία μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εκ των οποίων και τα τρία (3) μέλη πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την ημερομηνία σύνταξης της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, και ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την από 17.06.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και επιπλέον όπως αποδεικνύεται από τα βιογραφικά σημειώματά τους διαπιστώνεται ότι διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα δραστηριότητας της Εταιρείας (Real Estate, Real Estate Investment and Services Development). Ειδικότερα, ο κ. Γόντικας είναι Σύμβουλος Επιχειρήσεων με σημαντική διεθνή εμπειρία σε θέματα επενδύσεων και επενδυτικής τραπεζικής καθώς επίσης και δομημένων χρηματοδοτήσεων, μεταξύ άλλων στον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων (GTC/Πολωνία, Fotex/Ουγγαρία). Ο κ. Πηλείδης, διαθέτει πολυετή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική, λόγω της ιδιότητός του ως ορκωτού ελεγκτή λογιστή (AM ΣΟΕΛ 12021) στην ελεγκτική εταιρεία DELOITTE A.E. ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ επί σειρά ετών μεταξύ των οποίων και σε εταιρείες Real Estate όπως Όμιλος Sonae Χαραγκιώνη και Trivillage Developments. Ο κ. Χαρίτος είναι οικονομολόγος με μεγάλη εμπειρία σε θέματα λογιστικής και οικονομικών καθώς διατέλεσε επί σειρά ετών Γενικός Οικονομικός Διευθυντής (CFO) της ABB Ρωσίας, Ελλάδος και Κύπρου

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

με ισχυρή παρουσία στον χώρο κατασκευής δικτύων και προμηθευτής ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων σε μεγάλα ακίνητα, βιομηχανίες και υποδομές. Επίσης, ο κ. Χαρίτος διετέλεσε κατά το διάστημα 1985-1997 διευθυντικό στέλεχος στο ελεγκτικό τμήμα της εταιρείας KPMG.

Η Επιτροπή Ελέγχου με το από 17.06.2025 πρακτικό συγκροτήθηκε εκ νέου σε σώμα με τη νέα της σύνθεση. Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος ορίζει λεπτομερώς τη σύνθεση, τις αρμοδιότητες και τη λειτουργία της και ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου](#)) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου εγκρίθηκε στην από 03.05.2023 συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου και με την από 03.05.2023 συνεδρίαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής Ελέγχου:

- ▶ Η Επιτροπή αποσκοπεί στην υποστήριξη του Δ.Σ. της Εταιρείας με σκοπό την αποτελεσματικότερη εποπτεία του όσον αφορά τη διαδικασία του υποχρεωτικού ελέγχου και της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τη λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ), καθώς και σε θέματα της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης.
- ▶ Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως. Η Επιτροπή δύναται να συγκαλείται είτε με πρόσκληση είτε και αυτόκλητα, εφόσον παρίστανται όλα τα μέλη της. Η Επιτροπή Ελέγχου βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν υπάρχει πλειοψηφία των μελών της στις συνεδριάσεις οι οποίες διεξάγονται είτε με φυσική παρουσία είτε απομακρυσμένα (μέσω τηλεδιάσκεψης ή βιντεοκλήσης), ενώ δεν επιτρέπεται η συμμετοχή δια αντιπροσώπου. Οι αποφάσεις λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των παρευρισκόμενων μελών, ενώ σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου. Επιπλέον, δύναται να διοργανώνει συναντήσεις με τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, με την ανώτατη εκτελεστική διοίκηση και με τους τακτικούς ελεγκτές, καθώς και με οποιοδήποτε πρόσωπο κρίνει ότι μπορεί να συνδράμει στο έργο της. Η Επιτροπή καταρτίζει και υποβάλλει στο Δ.Σ. Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων, η οποία απευθύνεται στην ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων. Όταν απαιτείται υποβάλλει έκτακτες αναφορές σχετικά με σημαντικά θέματα.
- ▶ Οι κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής αφορούν, μεταξύ άλλων, την παρακολούθηση της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου και την επισκόπηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, ενημερώνοντας σχετικά το Δ.Σ., την εξέταση των κινδύνων που επιδρούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τη διαδικασία επιλογής των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών και την επισκόπηση της ανεξαρτησίας τους. Επιπλέον, η Επιτροπή υποστηρίζει το Δ.Σ., ως προς τη διασφάλιση της επαρκούς και αποτελεσματικής λειτουργίας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας, με συγκεκριμένες αρμοδιότητες ενώ παράλληλα παρακολουθεί και επιθεωρεί την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων.

Σε ετήσια βάση, η Επιτροπή προβαίνει σε αυτοαξιολόγηση του έργου της, της λειτουργίας της και των συνολικών προσόντων των μελών της. Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής αξιολογείται σε τακτική βάση (και τουλάχιστον κάθε 3 έτη) αναφορικά με την καταλληλότητα και την αποτελεσματικότητά του. Εφόσον απαιτείται επικαιροποιείται και υποβάλλεται στο Δ.Σ. προς έγκριση.

Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και τον Κανονισμό Λειτουργίας της, η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2025 συνεδρίασε οκτώ (8) φορές. Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συμμετείχε το σύνολο των μελών της αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τον επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, ήτοι την εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε.» (εφεξής «Deloitte»), η οποία ορίσθηκε με την από 17.06.2025 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως τακτικός ορκωτός ελεγκτής για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης από 01.01.2025 έως 31.12.2025 και για την έκδοση του ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού, καθώς και τους ανεξάρτητους εκτιμητές.

Συνοπτική περιγραφή του έργου και των δραστηριοτήτων της Επιτροπής Ελέγχου, περιλαμβάνεται στην Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων αυτής, η οποία έχει ενταχθεί διακριτά στην Ετήσια Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Έκθεση της Εταιρείας.

Γ.6.2 Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων έχει συσταθεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις των διατάξεων του Ν. 4706/2020 (παρ. 1, 2 και 3 του άρθρ. 10 και τα άρθρ. 11 και 12), σύμφωνα με την από 22.03.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου περί συγχώνευσης των δύο χωριστά προβλεπόμενων στο νόμο αυτών επιτροπών (Αποδοχών αφενός και Υποψηφιοτήτων αφετέρου) και διορισμού των μελών της ενιαίας, νεοσυσταθείσας Επιτροπής καθώς και το από 17.06.2025 πρακτικό της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων περί συγκρότησής της εκ νέου σε σώμα και ορισμού του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Νικολάου Χαρίτου, ως Προέδρου αυτής. Το Διοικητικό Συμβούλιο την 03.11.2025 αφού έλαβε γνώση της από 31.10.2025 παραίτησης (με ισχύ από 03.11.2025) του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλους της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, κας Πολυξένης Καζόλη από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων, αποφάσισε την εκλογή του κ. Κωνσταντίνου Γόντικα και ήδη Ανεξάρτητου Μη Εκτελεστικού Μέλους του Δ.Σ., ως νέου μέλους της Επιτροπής σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους κας Πολυξένης Καζόλη.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων με το από 23.03.2022 πρακτικό της, εισηγήθηκε την έγκριση από το Δ.Σ. του Κανονισμού Λειτουργίας της, τον οποίο το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε στην από 24.03.2022 συνεδρίασή του. Επιπρόσθετα, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων με το από 03.05.2023 πρακτικό της, εισηγήθηκε από το Δ.Σ. την επικαιροποίηση του Κανονισμού Λειτουργίας της, τον οποίο το Διοικητικό Συμβούλιο ενέκρινε στην από 03.05.2023 συνεδρίασή του.

Σημειώνεται ότι η Πολιτική Αποδοχών που ακολουθεί η Εταιρεία έχει εγκριθεί από την από 17.06.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Χαρίτος Νικόλαος του Παναγή	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Γόντικας Κωνσταντίνος του Σπυρίδωνος	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ του Αχιλλέα	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και το σύνολο των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σύμφωνα και με τις από 17.06.2025 και 03.11.2025 συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το σύνολο αυτών, πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και κατά την ημερομηνία σύνταξης της ετήσιας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Η θητεία των μελών της Επιτροπής είναι τριετής, ήτοι ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου, με δυνατότητα να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα συγκληθεί μετά τη λήξη της θητείας της. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Η συμμετοχή στην Επιτροπή δεν αποκλείει τη δυνατότητα συμμετοχής σε άλλες επιτροπές του Διοικητικού Συμβουλίου, εφόσον η συμμετοχή αυτή δεν είναι ασυμβίβαστη με τον σκοπό της Επιτροπής και δεν επηρεάζει την ορθή εκτέλεση των καθηκόντων του προσώπου ως μέλους της Επιτροπής.

Η λειτουργία της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων διέπεται από ανεξάρτητο Κανονισμό Λειτουργίας ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων](#)) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Σύμφωνα με τον Κανονισμό της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων:

- ▶ Η Επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του Προέδρου της τουλάχιστον 4 φορές ετησίως και εκτάκτως και σε κάθε περίπτωση πριν από την κατάρτιση και έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της ετήσιας έκθεσης αποδοχών που προβλέπει το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018. Σε κάθε περίπτωση, η Επιτροπή μπορεί να συνεδριάζει οποτεδήποτε ακόμα και χωρίς να έχει αποσταλεί πρόσκληση, εφόσον παρίστανται όλα τα μέλη της και κανένα δεν αντιτίθεται στη συνεδρίαση και τη λήψη των αποφάσεων. Η Γενική Διευθύντρια Οικονομικών και Επενδυτικών Λειτουργιών («CFO») και ο επικεφαλής της Μονάδας Ανθρωπίνου Δυναμικού οφείλουν να παρίστανται στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, εφόσον προσκαλούνται αρμοδίως. Η Επιτροπή δύναται να προσκαλεί στις συνεδριάσεις της, οποιοδήποτε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, στέλεχος της Εταιρείας ή του Ομίλου στον οποίο ανήκει η Εταιρεία ή οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο κρίνει ότι δύναται να συνδράμει στο έργο της, με την προϋπόθεση ότι δεν εξετάζονται θέματα που σχετίζονται με τις δικές τους αποδοχές ή με τη δική τους θέση και εξέλιξη στην Εταιρεία.
- ▶ Ο ρόλος της Επιτροπής, επί τη βάση των επιμέρους αρμοδιοτήτων που της έχουν ανατεθεί, συνίσταται στην συνδρομή, υποβοήθηση και υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σε ό,τι αφορά α) στα θέματα αποδοχών των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών, σύμφωνα με το άρθρο 110 του Ν.4548/2018, καθώς και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας, και ιδίως του επικεφαλής της

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μονάδας εσωτερικού ελέγχου και στα θέματα που σχετίζονται με την κατάρτιση της πολιτικής αποδοχών και της έκθεσης αποδοχών, που προβλέπουν οι διατάξεις των άρθρων 110 έως 112 του Ν. 4548/2018 και β) στη διαδικασία ανάδειξης υποψηφίων, στο σχεδιασμό πλάνου διαδοχής και για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα ανώτατα διοικητικά στελέχη, λαμβάνοντας υπόψιν παράγοντες και τα κριτήρια που καθορίζει η Εταιρεία, σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας που υιοθετεί.

- Κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής είναι, μεταξύ άλλων, η υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την Πολιτική Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου και τις αποδοχές των προσώπων που εμπίπτουν σε αυτήν, η εποπτεία της εφαρμογής της, η εξέταση της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, ο εντοπισμός προσώπων κατάλληλων για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και η εφαρμογή της καθορισμένης στον Κανονισμό λειτουργίας διαδικασίας ανάδειξης υποψηφιοτήτων, η κατάρτιση και η παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Καταλληλότητας Μελών Δ.Σ. της Εταιρείας, η συνδρομή στην αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου και της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου, η παρακολούθηση της υλοποίησης της διαδικασίας εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, των διευθυντικών στελεχών, καθώς και των λοιπών στελεχών της Εταιρείας.

Σε ετήσια βάση η Επιτροπή προβλέπει η ίδια σε επισκόπηση του έργου της και συντάσσει σχετική έκθεση, την οποία υποβάλλει στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Ο Κανονισμός αναθεωρείται αποκλειστικά με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής.

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων πραγματοποίησε δέκα (10) συνεδριάσεις, στις οποίες συμμετείχε το σύνολο των μελών της αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Αναφορικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων σημειώνεται ότι η Επιτροπή κατά τη διάρκεια των ανωτέρω συνεδριάσεών της ασχολήθηκε με ζητήματα τα οποία άπτονται των αρμοδιοτήτων της, τα κυριότερα εκ των οποίων συνοψίζονται ως εξής:

1. Πρόταση προς το Διοικητικό Συμβούλιο για υποβολή προς προέγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας των ετήσιων μεικτών αμοιβών για τη χρήση 2025 και των μηνιαίων μεικτών αμοιβών από 01.01.2026 έως και την Τακτική Γενική Συνέλευση του έτους 2025 στα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
2. Επισκόπηση του προϋπολογισμού για εκπαίδευση μελών Δ.Σ. και εργαζόμενων Εταιρείας έτους 2026 και υποβολή προς έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στο πλαίσιο του ευρύτερου προϋπολογισμού.
3. Υποβολή προτάσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με αποδοχές προσώπων που εμπίπτουν στην Πολιτική Αποδοχών.
4. Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την έγκριση νέου προγράμματος Απόκτησης Ίδιων Μετοχών
5. Εξέταση της Ετήσιας Έκθεσης Αποδοχών.
6. Εκκίνηση της διαδικασίας επανελέγχου των κριτηρίων καταλληλότητας και ανεξαρτησίας των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας σύμφωνα με το αρ. 9 του Ν.4706/2020.
7. Αξιολόγηση της πλήρωσης των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας σύμφωνα με το αρ. 9 του Ν.4706/2020.
8. Διαδικασία Αυτοαξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου και του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

9. Έκθεση Αξιολόγησης Διευθύνοντος Συμβούλου προς το Διοικητικό Συμβούλιο.

10. Αυτοαξιολόγηση της Επιτροπής.

Γ.6.3 Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του

Η αυτοαξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Δ.Σ. και των επιτροπών του (σε συλλογικό και ατομικό επίπεδο), ολοκληρώθηκε την 23.09.2025, με την υποστήριξη εξωτερικού συμβούλου, χωρίς ουσιώδεις διαπιστώσεις. Η αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε για τρίτη φορά και περιλαμβάνει την αξιολόγηση του Προέδρου, του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου καθώς και των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Γ. 7 Αποδοχές Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία διαθέτει Πολιτική Αποδοχών που καταρτίστηκε βάσει των άρθρων 110 και 111 του Ν. 4548/2018 και τις διατάξεις του Ν.4706/2020, θεσπίζοντας τους βασικούς τις βασικές αρχές και τους κανόνες σχετικά με τις αποδοχές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου καθώς και του Αναπληρωτή Διευθύνοντος Συμβούλου.

Η Πολιτική αποσκοπεί στον καθορισμό των αποδοχών των μελών Διοικητικού Συμβουλίου, του Διευθύνοντα Συμβούλου και του Αναπληρωτή του με τρόπο διαφανή και, περαιτέρω, στην προσέλκυση και διακράτηση στελεχών εγνωσμένου κύρους, με εμπειρία στον τομέα που δραστηριοποιείται η Εταιρεία και με τυπικά και ουσιαστικά προσόντα ώστε να συνεισφέρουν αποτελεσματικά στην ανάπτυξη της Εταιρείας και στην επιχειρηματική στρατηγική της.

Η Πολιτική λαμβάνει υπ' όψη τις μισθολογικές και εργασιακές συνθήκες της Εταιρείας (μέσω ενημέρωσης ανά τακτά διαστήματα της ευρύτερης διάρθρωσης και των πρακτικών αποδοχών των εργαζομένων της Εταιρείας προκειμένου να διασφαλίζεται ότι οι πρακτικές και η διάρθρωση των αποδοχών παρουσιάζουν όσο το δυνατόν μεγαλύτερη συνέπεια), ώστε αυτές να διατηρούνται σε ανταγωνιστικά επίπεδα. Η διατήρηση της ανταγωνιστικότητας εξασφαλίζεται με την παρακολούθηση των επιπέδων αμοιβών που επικρατούν στον κλάδο που ανήκει η Εταιρεία, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τα οικονομικά στοιχεία και την εν γένει πορεία της Εταιρείας, τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς και της οικονομίας.

Η ισχύουσα Πολιτική Αποδοχών, ως έχει εγκριθεί από την από 17.06.2025 Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, βρίσκεται ανηρτημένη στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας.

Σε εφαρμογή του γράμματος της ισχύουσας Πολιτικής Αποδοχών και σε συμμόρφωση με τις επιταγές του άρθρου 112 του Ν. 4548/2018, η Εταιρεία έχει καταρτίσει Έκθεση Αποδοχών σε συνάρτηση με τη χρήση 2024, η οποία έχει εγκριθεί από την από 17.06.2025 Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων και βρίσκεται ανηρτημένη στον επίσημο ιστότοπο της Εταιρείας.

Δ. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Δ.1 Εισαγωγή στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

Το Δ.Σ. έχει θεσπίσει κατάλληλες πολιτικές, ώστε η άσκηση του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να είναι αποτελεσματική και έχει συγκροτήσει την Επιτροπή Ελέγχου για την επίβλεψη της εφαρμογής των εν λόγω πολιτικών.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τους εσωτερικούς χρηματοοικονομικούς ελέγχους της Εταιρείας και παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου.

Στο σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται η πρώτη, δεύτερη και τρίτη γραμμή άμυνας όπως προβλέπεται από το «μοντέλο των Τριών Γραμμών» (“Three Lines Model”).

Η πρώτη γραμμή άμυνας περιλαμβάνει τις Διευθύνσεις/Τμήματα/Μονάδες της Εταιρείας, που φέρουν την ευθύνη για την εφαρμογή των καταγεγραμμένων διαδικασιών, την παρακολούθηση, αξιολόγηση και ελαχιστοποίηση του κινδύνου, που απορρέει από τις δραστηριότητες τους, σύμφωνα με τη Στρατηγική Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου και τις κατευθυντήριες γραμμές του Δ.Σ.

Στη δεύτερη γραμμή της Εταιρείας ανήκουν η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων και η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης οι οποίες υποστηρίζουν την ανάπτυξη διαδικασιών και δικλείδων ασφαλείας και συμβάλλουν στην παρακολούθησή τους, οι οποίες αναπτύσσονται και εκτελούνται από την πρώτη γραμμή, τις επιχειρησιακές μονάδες. Στην τρίτη γραμμή ανήκει η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Η Μονάδα αυτή λειτουργεί με τον τρόπο που ορίζεται από τον Κώδικα Δεοντολογίας και το Διεθνές Πλαίσιο για την Επαγγελματική Εφαρμογή του Εσωτερικού Ελέγχου (IPPF) του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών, το Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και διαθέτει σχετικό Κανονισμό Λειτουργίας της. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

Δ.2 Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας συστάθηκε και λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων λειτουργεί ως ανεξάρτητη δραστηριότητα με διοικητική αναφορά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο (Chief Executive Officer – «CEO») και λειτουργική αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου και μέσω αυτής στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Επικεφαλής της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων ορίζεται ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων, διορίζεται από το Δ.Σ. και είναι αρμόδιος για την αποτελεσματική λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων στην Εταιρεία. Συνδράμει το Δ.Σ. και τη Διοίκηση της Εταιρείας στην αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των γεγονότων εκείνων που μπορούν να δημιουργήσουν κίνδυνο στην ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- ▶ Υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα διαχείρισης κινδύνων, μηχανισμών ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- ▶ Συλλογή και ο συντονισμός, της αναγνώρισης και του προσδιορισμού των κινδύνων και των δικλείδων ασφαλείας περιορισμού τους, από όλες τις διευθύνσεις, τμήματα και λειτουργίες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου. Η ιεράρχησή τους, βάσει της πιθανότητας εμφάνισής τους και των επιπτώσεων που θα προκαλέσουν, εάν συμβούν. Ειδικότερα, αναγνωρίζει, αξιολογεί, ελέγχει και παρακολουθεί:
 - τους Λειτουργικούς Κινδύνους,
 - τους Χρηματοοικονομικούς Κινδύνους,
 - τους Στρατηγικούς Κινδύνους,
 - τους Κινδύνους Κανονιστικής Συμμόρφωσης,
 - τους Κινδύνους Ασφάλειας Πληροφοριακών Συστημάτων,
 - τους Κινδύνους Προστασίας Δεδομένων,
 - τους Κινδύνους Συστημάτων Διαχείρισης Ποιότητας,
 - τα πλάνα Επιχειρησιακής Συνέχειας (Business Continuity Plan-BCP/ Disaster Recovery Plan – DRP).
- ▶ Διαμόρφωση και εισήγηση προς τη Διοίκηση, τις Διευθύνσεις, Τμήματα και Μονάδες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου, κατάλληλων πολιτικών και διαδικασιών προκειμένου οι υπηρεσιακές μονάδες της Εταιρείας και του Ομίλου, να αναγνωρίζουν, αξιολογούν και αντιμετωπίζουν λειτουργικούς κινδύνους που συνδέονται με τις εργασίες τους, καθώς και τη σύνταξη σχεδίων Επιχειρησιακής Συνέχειας.
- ▶ Διασφάλιση των γνωστοποιήσεων που σχετίζονται με τους κινδύνους κατά την σύνταξη της Ετήσιας Έκθεσης που αφορά την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Πρόληψη, αντιμετώπιση και καταστολή ενδεχόμενων κινδύνων που σχετίζονται με απάτη, σε συνεργασία με άλλες σχετικές διευθύνσεις, τμήματα ή υπηρεσίες της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου.
- ▶ Διοργάνωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων που σχετίζονται με τη διαχείριση κινδύνων.
- ▶ Σύνταξη γραπτών ενημερώσεων προς τη Διοίκηση επί θεμάτων «Διαχείρισης Κινδύνων» όταν απαιτείται και η σύνταξη ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, σχετικά με τα πεπραγμένα της Μονάδας, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν προτάσεων.

Δ.3 Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας συστάθηκε και λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης λειτουργεί ως ανεξάρτητη δραστηριότητα με διοικητική αναφορά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο (Chief Executive Officer – «CEO») και λειτουργική αναφορά στην Επιτροπή Ελέγχου και μέσω αυτής στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας..

Επικεφαλής της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης ορίζεται ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, διορίζεται από το Δ.Σ. και έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- ▶ Υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου σε θέματα διαχείρισης κινδύνων, μηχανισμών ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.
- ▶ Παρακολούθηση των κινδύνων μη συμμόρφωσης με την νομοθεσία, τόσο την Ελληνική όσο και των χωρών δραστηριοποίησης της Εταιρείας και του Ομίλου και τα ρυθμιστικά πλαίσια αυτών, καθώς επίσης η παρακολούθηση της συμμόρφωσης με τις επιμέρους ρυθμιστικές διατάξεις φορέων (πχ η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς), τα αρμόδια υπουργεία (πχ, Ανάπτυξης, Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας κλπ.) καθώς και με τις ρυθμιστικές διατάξεις οποιουδήποτε άλλου φορέα επηρεάζει τη λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Εφαρμογή και η συνεχής τήρηση, μέσω και της πραγματοποίησης ειδικών για το σκοπό αυτών ελεγκτικών εργασιών:
 - ▶ του Κανονισμού Λειτουργίας,
 - ▶ των Πολιτικών της Εταιρείας και του Ομίλου,
 - ▶ των Διαδικασιών της Εταιρείας και του Ομίλου,
 - ▶ των Οδηγιών της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Διασφάλιση της συμμόρφωσης του περιεχομένου της Ετήσιας Έκθεσης που αφορά την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας και του Ομίλου, σύμφωνα με το ρυθμιστικό πλαίσιο, που κάθε φορά ισχύει.
- ▶ Εκτίμηση του εάν οι εσωτερικές Πολιτικές, Διαδικασίες και Οδηγίες της Διοίκησης, συνάδουν με το υφιστάμενο θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο και να εισηγείται τυχόν τροποποιήσεις όποτε απαιτείται.
- ▶ Πρόληψη, αντιμετώπιση και καταστολή ενδεχόμενων κινδύνων που σχετίζονται με απάτη, σε συνεργασία με άλλες σχετικές διευθύνσεις, τμήματα ή υπηρεσίες της Εταιρείας και του Ομίλου.
- ▶ Ενημέρωση και συλλογή κάθε νόμου και απόφασης των εποπτικών και κανονιστικών αρχών και φορέων και την ανάπτυξη κατάλληλου συστήματος παρακολούθησης της συμμόρφωσης με αυτούς, σύμφωνα με τις υποχρεώσεις που απορρέουν για την Εταιρεία και τον Όμιλο.
- ▶ Διοργάνωση εκπαιδευτικών προγραμμάτων που σχετίζονται με την κανονιστική συμμόρφωση.
- ▶ Επιλύει και γνωμοδοτεί αρχικά και παραπέμπει όπου υπάρχει αδυναμία ή αμφιβολία, στο Δ.Σ, θέματα που σχετίζονται με την ερμηνεία των Πολιτικών, Διαδικασιών και Οδηγιών της Διοίκησης, ειδικότερα δε, θέματα «Σύγκρουσης Συμφερόντων» και «Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών».
- ▶ Σύνταξη γραπτών ενημερώσεων προς τη Διοίκηση επί θεμάτων «Κανονιστικής Συμμόρφωσης» όταν απαιτείται και η σύνταξη ετήσιας έκθεσης πεπραγμένων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και στο Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, σχετικά με τα πεπραγμένα της Μονάδας, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν προτάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δ.4 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Ο Εσωτερικός Έλεγχος λειτουργεί στην Εταιρεία από το Σεπτέμβριο του 2019 και αποτελεί μία ανεξάρτητη και αντικειμενική διαβεβαιωτική και συμβουλευτική οργανωτική μονάδα, με σκοπό να προσθέτει αξία και να παρακολουθεί και να βελτιώνει τις λειτουργίες της Εταιρείας.

Ο Εσωτερικός Έλεγχος στοχεύει να συμβάλλει ενεργά στην επίτευξη των στρατηγικών στόχων της Εταιρείας υιοθετώντας μία συστηματική και επαγγελματική προσέγγιση στην αξιολόγηση και βελτίωση του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων και του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας λειτουργεί σύμφωνα με τον Ν.4706/2020 με την από 22.03.2022 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σύμφωνα με σχετική ομόφωνη απόφαση της Επιτροπής Ελέγχου, η οποία λήφθηκε στην από 23.03.2022 συνεδρίασή της.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται από το Δ.Σ. το οποίο είναι αρμόδιο και για την τυχόν αντικατάστασή του, αναφέρεται στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και υπάγεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του, διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία, πληροί τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020 και δεν έχει στενούς δεσμούς με οποιοδήποτε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, καθώς και οποιασδήποτε εταιρείας του Ομίλου, ή μέλος με δικαίωμα ψήφου σε επιτροπές διαρκούς χαρακτήρα.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου συμμορφώνεται με τα Διεθνή Πρότυπα για την Επαγγελματική Πρακτική του Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και τα όσα ορίζονται στον Κώδικα Δεοντολογίας του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών και λειτουργεί σύμφωνα με αναλυτικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος εγκρίθηκε αρχικά με την από 24.03.2022 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και στη συνέχεια επικαιροποιήθηκε με την από 28.11.2024 απόφαση του ίδιου οργάνου και στον οποίο περιλαμβάνονται αναλυτικά οι αρμοδιότητες της Μονάδας καθώς και του επικεφαλής της και οι γραμμές αναφοράς.

Δ.5 Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διατηρεί ένα αποτελεσματικό σύστημα εσωτερικού ελέγχου, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου, καθώς και τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων. Παρακολουθεί την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής και την επανεξετάζει τακτικά. Ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η επιχείρηση και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση θεωρείται ότι καλύπτει όλους τους ουσιαστικούς ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με την υποστήριξη των Επιτροπών του, στο πλαίσιο της εξέτασης της εταιρικής στρατηγικής και των κύριων επιχειρηματικών κινδύνων, υιοθετεί τις κατάλληλες πολιτικές

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

που αποσκοπούν στη διασφάλιση επαρκούς και αποτελεσματικού ΣΕΕ για την Εταιρεία και τον Όμιλο. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη της ανάπτυξης και ενσωμάτωσης των κατάλληλων ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών ανάλογα με τη φύση των εργασιών και τους αναληφθέντες κινδύνους, της αξιολόγησης των αδυναμιών που προκύπτουν και της λήψης των απαιτούμενων διορθωτικών μέτρων.

Δ.6 Κώδικας Επιχειρηματικής Δεοντολογίας και Ηθικής

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της έχει θέσει σε ισχύ Κώδικα Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας και ο οποίος είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κώδικας Επιχειρηματικής Ηθικής και Δεοντολογίας](#)), και ο οποίος μεταξύ άλλων προβλέπει δικλείδες ασφαλείας για την προστασία της φήμης με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και του Ομίλου.

Δ.7 Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία λειτουργεί πληροφοριακά συστήματα για την υποστήριξη των εταιρικών της σκοπών τηρώντας διαδικασίες ασφαλείας και ειδικότερα: δημιουργία αντιγράφων ασφαλείας (καθημερινά, μηνιαία και ετήσια), διαδικασία επαναφοράς, disaster recovery plan, αρχείο καταγραφής περιστατικών, καθώς επίσης και λογισμικό αντιιών (antivirus security), προστασία ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email security) και τείχος προστασίας (firewall).

Επίσης, η Εταιρεία διατήρησε το έτος 2025 την πιστοποίηση για το σύστημα διαχείρισης της ασφάλειας πληροφοριών που εφαρμόζει κατά το πρότυπο ΕΛΟΤ ISO/IEC 27001:2013. Η πιστοποίηση αυτή είναι το αποτέλεσμα της ανεξάρτητης διαδικασίας ελέγχου και αξιολόγησης, η οποία πραγματοποιήθηκε από την EUROCERT A.E. και διαπιστώθηκε ότι πληρούνται όλες οι προδιαγραφές, βάσει του προτύπου. Με την πιστοποίηση κατά ISO 27001:2013 η Εταιρεία υιοθετεί τις αυστηρές απαιτήσεις του διεθνούς προτύπου συστημάτων διαχείρισης ασφάλειας πληροφοριών. Επιπλέον, η Εταιρεία κατά το έτος 2025 έθεσε σε εφαρμογή τις υπηρεσίες Security Operations Center (SOC) για την ενίσχυση της κυβερνοασφάλειας προσφέροντας συνεχή επιτήρηση του δικτύου (24/7) και εξασφάλισε την άμεση απόκριση σε τυχόν απειλές. Τα ανωτέρω αποτελούν έμπρακτη αναγνώριση της δέσμευσης της Εταιρείας για συνεχή ανάπτυξη και αξιολόγηση των διαδικασιών της, για εφαρμογή υψηλής ποιότητας προτύπων στις υπηρεσίες της, καθώς και για την προσήλωσή της στην ασφαλή διαχείριση των δεδομένων των πελατών και των συνεργατών της.

Δ.8 Παρακολούθηση της Διαδικασίας Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Υποβάλλονται τακτικά εκθέσεις (τουλάχιστον σε τριμηνιαία βάση) στη Διοίκηση της Εταιρείας, την Επιτροπή Ελέγχου και το Διοικητικό Συμβούλιο αναφορικά με τις δραστηριότητες του Ομίλου και τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του.

Η Επιτροπή Ελέγχου εποπτεύει τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο σε συναφή θέματα. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου έχει αρμοδιότητες σχετικά με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και συναφείς γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Αξιολογεί τις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων ενοποιημένων και εταιρικών, χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, καθώς και οποιωνδήποτε άλλων οικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται,
- Εξετάζει τις ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εκφράζει προς αυτό τις απόψεις της,
- Εποπτεύει τα ζητήματα συμμόρφωσης της Εταιρείας με κανονιστικές υποχρεώσεις της,
- Συνεργάζεται με τον τακτικό ελεγκτή και τον εσωτερικό έλεγχο, προκειμένου να αξιολογηθεί η αποτελεσματικότητα των εργασιών της Εταιρείας και να υποβάλλει προτάσεις για τη βελτίωση του πλαισίου παρακολούθησης, όπως απαιτείται.

Δ.9 Αποτελέσματα της διαδικασίας αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) της Εταιρείας για την περίοδο 01-01-2023 έως και 31-12-2025, σύμφωνα με το άρθρο 14, παρ. 3 περίπτωση ι και παρ. 4 του Ν. 4706/2020 και τις σχ. Αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Αξιολόγηση ΣΕΕ

Η Εταιρεία, με την από 27.11.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε στην εταιρεία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές -Λογιστές Α.Ε.» τη διενέργεια της δεύτερης περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) για την περίοδο από 01.01.2023 - 31.12.2025, της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής Arcela Investments Limited, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο»).

Η δεύτερη αξιολόγηση του ΣΕΕ ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Μάρτιο 2026 και κάλυψε τα οριζόμενα αντικείμενα στην Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Συντάχθηκε έκθεση περιορισμένη διασφάλισης σύμφωνα με το πρόγραμμα ελέγχου που περιλαμβάνεται στην απόφαση της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) με αριθμό 278/16.01.2026 και το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) «Έργα Διασφάλισης πέραν του Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Η Έκθεση Αξιολόγησης της Επάρκειας και Αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με ημερομηνία 31.03.2026 υπογράφεται από την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, κα Κυριακή Κατσάνη με Α.Μ. ΣΟΕΛ: 44231, η οποία πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας που προβλέπονται στο ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία του ανεξάρτητου αξιολογητή σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, αναφέρουμε ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες. Πιο συγκεκριμένα, στο συμπέρασμα το οποίο περιλαμβάνεται στην ανωτέρω έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ αναφέρονται τα εξής:

«Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω στην παράγραφο «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας», καθώς και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, για την περίοδο από 01/01/2023-31/12/2025, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, δεν έχει υποπέσει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μπορούσε να θεωρηθεί ως ουσιώδης αδυναμία του ΣΕΕ της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο.»

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στην ίδια έκθεση για το «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» αναφέρονται τα εξής: «Η εργασία μας καλύπτει αποκλειστικά τις διαδικασίες διασφάλισης που προβλέπονται από το Πρόγραμμα, όπως αυτό διαμορφώθηκε με σκοπό την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο, για την περίοδο από 01/01/2023-31/12/2025, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, προκειμένου να εντοπίσουμε τυχόν ουσιώδεις αδυναμίες στο ΣΕΕ. Ουσιώδης αδυναμία στο ΣΕΕ είναι μια ανεπάρκεια ή ένας συνδυασμός ανεπαρκειών των δικλίδων του ΣΕΕ, η οποία αφορά στη σχεδιαστική τους επάρκεια ή στην αποτελεσματικότητά τους, έτσι ώστε να υπάρχει εύλογη πιθανότητα να μην αποτραπεί ή να μην εντοπιστεί εγκαίρως ένας σημαντικός κίνδυνος, που έχει αναγνωριστεί από τη διοίκηση της Εταιρείας, (σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου) και σχετίζεται με τη λειτουργία της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της. Το εύρος της αξιολόγησης έχει αποφασιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, όπως προβλέπεται από την καταγεγραμμένη πολιτική της Εταιρείας στον κανονισμό λειτουργίας της.»

Η Εταιρεία θα υποβάλλει τη σχετική συνοπτική έκθεση για την αξιολόγηση του ΣΕΕ στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις.

Αξιολόγηση ΣΕΔ

Το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο των υποχρεώσεων του που απορρέουν από την παρ.1 του άρθρου 4 του Ν.4706/2020 αξιολόγησε την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2025 και από την αξιολόγηση αυτή δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες. Στο πλαίσιο της ως άνω αξιολόγησης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ανέθεσε μεταξύ των άλλων και στην ελεγκτική εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε. την αξιολόγηση της εφαρμογής και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2025. Η εν λόγω αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε με βάση το πρόγραμμα διαδικασιών περιορισμένης διασφάλισης που περιλαμβάνεται στην απόφαση υπ' αριθμόν Ι' 73/08β/14.02.2024 του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης». Από την ως άνω εργασία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες στο Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Σε συνέχεια της ως άνω αξιολόγησης και σύμφωνα με την επιστολή υπ' αριθμ. 434/24.2.2025 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το Διοικητικό Συμβούλιο βεβαιώνει ότι με ημερομηνία αναφοράς 31 Δεκεμβρίου 2025, δεν προκύπτουν ουσιώδεις αδυναμίες.

Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας

Η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική Καταλληλότητας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις Κατευθυντήριες Γραμμές της Εγκυκλίου αρ. 60 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική εγκρίθηκε με την από 22.03.2022 απόφαση του Δ.Σ. και εν συνεχεία με την από 22.03.2022 απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και τίθεται σε ισχύ από την ημερομηνία έγκρισής της από τη Γενική Συνέλευση και αυτό ισχύει και για κάθε ουσιώδη τροποποίησή της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σκοπός της Πολιτικής Καταλληλότητας είναι η διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Δ.Σ. με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσομακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Περιλαμβάνει τις αρχές που αφορούν στην επιλογή ή την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και την ανανέωση της θητείας των υφιστάμενων μελών, τα κριτήρια για την αξιολόγηση της συλλογικής και ατομικής καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει αρχές και κριτήρια πολυμορφίας στο πλαίσιο αξιολόγησης της καταλληλότητας των υποψήφιων πριν την επιλογή τους ως μέλη Δ.Σ., τα οποία αναλύονται εντός της Πολιτικής Καταλληλότητας. Επιπρόσθετα, θέματα πολυμορφίας στη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας προβλέπονται στον Κώδικα Επαγγελματικής Ηθικής και Δεοντολογίας που η Εταιρεία έχει υιοθετήσει. Με βάση τον ανωτέρω Κώδικα δεν επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, η διακριτική συμπεριφορά βάσει φύλου, ηλικίας ή άλλου ιδιαίτερου γνωρίσματος. Η ίδια αρχή ακολουθείται και στη σύνθεση των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, λαμβανομένου, ωστόσο, υπόψη του θεσμικού πλαισίου στο οποίο υπόκειται η Εταιρεία, λόγω του οποίου συγκεκριμένα κριτήρια καταλληλότητας πρέπει να πληρούνται στο πρόσωπο, μεταξύ άλλων, και των μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας. Γενικότερα είναι πάγια τακτική της Εταιρείας να δίνονται ίσες ευκαιρίες ανάπτυξης και προαγωγής με μόνο κριτήριο την καταλληλότητα.

Στο αυτό πλαίσιο, η Εταιρεία, μέσω της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης αυτής, εξετάζει περιοδικά το εάν τυχόν υποψήφιο ή υφιστάμενο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου συνιστά Αποκλεισμένο Διευθυντή, σε συμμόρφωση με τον ν. 5122/2024.

ΣΤ. Διαδικασίες που διασφαλίζουν επαρκή πληροφόρηση για όλες τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία διαθέτει «Διαδικασία Συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη», η οποία έχει σκοπό την αποτύπωση των εκτελούμενων ενεργειών αναφορικά με την παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη και την κατάλληλη γνωστοποίησή τους στα αρμόδια όργανα και μετόχους της Εταιρείας.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων της δύναται να συνάπτει κεφαλαιακές συναλλαγές, καθώς και εμπορικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη της.

Η σχετική διαδικασία έχει εφαρμογή στην Εταιρεία καθώς και στις ελληνικές θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου της. Για τις συναλλαγές της Εταιρείας με Συνδεδεμένα Μέρη συνάπτονται εγγράφως ειδικές συμβάσεις με όρους που δεν επηρεάζονται από την «ενδοομιλική» και γενικότερα εταιρική τους σχέση, αλλά προστατεύουν τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της (arm's length transactions) και τηρούνται όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις της νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων αυτών των άρθρων 99 επόμενα του Ν. 4548/2018. Συμβάσεις της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη, καθώς και η παροχή ασφαλειών και εγγυήσεων προς τρίτους υπέρ των προσώπων αυτών, κατά την έννοια των άρθρων 99-101 του Ν. 4548/2018, είναι επιτρεπτές και έγκυρες μόνο κατόπιν έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο ή, από τη Γενική Συνέλευση (ως προβλέπει ο Νόμος) και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του Ν. 4548/2018. Ο ως άνω περιορισμός ισχύει με ορισμένες εξαιρέσεις οι οποίες αναλύονται εντός της διαδικασίας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία διαθέτει «Διαδικασία Συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 ως 101 του Ν. 4548/2018, σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη», η οποία έχει σκοπό την αποτύπωση των εκτελούμενων ενεργειών αναφορικά με την παρακολούθηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη και την κατάλληλη γνωστοποίησή τους στα αρμόδια όργανα και μετόχους της Εταιρείας.

Z. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Η Εταιρεία διαθέτει «Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης», η οποία συνοψίζει τη δέσμευσή της για υπεύθυνη διαχείριση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιδράσεων, που προκύπτουν από το σύνολο των δραστηριοτήτων της, προς τα ενδιαφερόμενα μέρη της, καθώς και ευρύτερα, προς την οικονομία, την κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον, με σκοπό αφενός τη μείωση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων (π.χ. εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου) και αφετέρου την αύξηση των θετικών επιδράσεων (π.χ. δημιουργία θέσεων εργασίας), στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

Εντός του 2025 η Εταιρεία δημοσιοποίησε τον Απολογισμό Περιβάλλοντος Κοινωνίας και Δέσμευσης (ESG) για την περίοδο από 1.1.2024 έως 31.12.2024. Ο απολογισμός έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Global Reporting Initiative (GRI) Standards και έχει ευθυγραμμιστεί με τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ATHEX) και τον Οδηγό Αναφοράς του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Ο απολογισμός παρουσιάζει την προσέγγιση, τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας σε ένα ευρύ φάσμα μη χρηματοοικονομικών παραγόντων. Η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκεται στον πυρήνα του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας καθώς η Διοίκηση επιδιώκει τη δημιουργία δίκαια κατανομημένης και μακροχρόνιας αξίας για την Εταιρεία, τους επιχειρηματικούς εταίρους και την κοινωνία στην οποία δραστηριοποιείται. Στόχος του απολογισμού αποτελεί η ανάδειξη του υπεύθυνου τρόπου με τον οποίο λειτουργεί η Εταιρεία στο ευρύτερο φάσμα του ESG, αυξάνοντας τη διαφάνεια και ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των ενδιαφερομένων μερών όσον αφορά στη φιλοσοφία και στις ενέργειες της Εταιρείας.

Τέλος, επισημαίνεται πως τον Δεκέμβριο του 2025 οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 06.07.2022, συμπεριελήφθησαν στον δείκτη ATHEX ESG (ATHEX ESG Index), ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν τις πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Μαρούσι, 02.04.2026

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξηγηματική Έκθεση

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007, οι εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά στην Ελλάδα, εν προκειμένω στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, υποχρεούνται να υποβάλουν επεξηγηματική έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τους με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα. Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα αυτά.

Α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήρχετο την 31 Δεκεμβρίου 2025 στο ποσό των €934.015 διαιρούμενο συνολικά σε 18.680.300 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,05 ευρώ εκάστης.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες και διαπραγματεύονται στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Από κάθε μετοχή απορρέουν όλα τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που ορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους από το Καταστατικό της.

Γ) Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007

Οι μέτοχοι, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025, άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του Ν.3556/2007, έχουν ως ακολούθως:

Όνοματεπώνυμο / Επωνυμία	Αρ. Μετοχών	%
Ανδριόπουλος Δημήτριος	10.200.586 ¹	54,6061% ¹
LATSCO HELLENIC HOLDINGS SARL	1.100.155	5,8894%

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

¹ Συμπεριλαμβάνονται 11.650 κοινές μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν 0,0624% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που κατείχε την 31.12.2025 η εταιρεία Damen Holdings Limited, η οποία ελέγχεται από τον κο Ανδριόπουλο Δημήτριο.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δ) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και περιγραφή των σχετικών δικαιωμάτων

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

Ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

ΣΤ) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνίες μετόχων που να συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

Ζ) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και για την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

Η) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει αρμοδιότητα για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών.

Δεν εκκρεμεί απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας για έκδοση νέων μετοχών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, μετά από έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, η Εταιρεία με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να αποκτήσει, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, δικές της μετοχές με την προϋπόθεση ότι η ονομαστική αξία των μετοχών που αποκτώνται, συμπεριλαμβανομένων των μετοχών που είχε αποκτήσει η Εταιρεία προηγουμένως και διατηρεί, δεν υπερβαίνει το 10% του καταβεβλημένου μετοχικού της κεφαλαίου.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 07.09.2022 έλαβε απόφαση για την απόκτηση από την Εταιρεία έως εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ιδίων μετοχών (κοινών ονομαστικών μετά ψήφου), σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 3 του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018, με κατώτατο όριο της αξίας απόκτησης €10,00 ανά μετοχή και ανώτατο όριο της αξίας απόκτησης €17,50 ανά μετοχή, και τη δωρεάν διάθεση των μετοχών αυτών σε μέλη του διοικητικού συμβουλίου και/ή στο προσωπικό της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων ελευθέρων επαγγελματιών ή αυτοαπασχολούμενων οι οποίοι παρέχουν υπηρεσίες αποκλειστικά στην Εταιρεία σε συνεχή βάση και των οποίων τις ασφαλιστικές εισφορές καταβάλλει η Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018. Η αγορά των ιδίων μετοχών ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε το α' εξάμηνο του 2023. Η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 150.000 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,8030% επί του συνολικού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με μέση τιμή κτήσης €13,1875 ανά μετοχή (σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους από την ως άνω τακτική γενική συνέλευση). Σημειώνεται ότι με την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

από 22.06.2023 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τροποποιήθηκαν οι όροι δωρεάν διάθεσης των ιδίων μετοχών. Πιο συγκεκριμένα αποφασίστηκε η τροποποίηση της προθεσμίας εντός της οποίας θα ολοκληρωθεί η διάθεση των ιδίων μετοχών, με απώτατη ημερομηνία την 30.06.2024, ενώ επίσης αποφασίστηκε πως οι ίδιες μετοχές που δε θα διατεθούν σύμφωνα με το υφιστάμενο Πρόγραμμα Δωρεάν Διάθεσης Μετοχών, για οποιονδήποτε λόγο, να διατεθούν για οποιονδήποτε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία.

Επιπρόσθετα, η Τακτική Γενική Συνέλευση της 22.06.2023 ενέκρινε τη θέσπιση νέου Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία (περιλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, του σκοπού της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και της ακύρωσης των ιδίων μετοχών που θα αποκτηθούν από την Εταιρεία, ή/και της διάθεσής τους στο προσωπικό ή/και σε μέλη της διοίκησης της Εταιρείας ή/και συνδεδεμένης εταιρείας, σύμφωνα πάντοτε με την εκάστοτε ισχύουσα Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας), μέχρι ποσοστού 0,803% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά μέχρι εκατόν πενήντα χιλιάδες (18.680.300 X 0,803 %) μετοχές (επιπλέον των ιδίων μετοχών που ήδη θα κατέχει η Εταιρεία δυνάμει του υφιστάμενου προγράμματος, ήτοι έως 300.000 μετοχές συνολικά σε κάθε χρονική στιγμή, οι οποίες αντιστοιχούν στο (1,61%) του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας), σε ένα εύρος τιμών που κυμαίνεται μεταξύ €10,00 (κατώτατη τιμή) έως €20 (ανώτατη τιμή) ανά μετοχή, για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία λήψης της απόφασης και περαιτέρω, ενέκριναν την παροχή εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό Συμβούλιο όπως αυτό καθορίζει κατά την απόλυτη κρίση του οποιαδήποτε άλλη λεπτομέρεια και να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση της παρούσας απόφασης, συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας περαιτέρω εκχώρησης μέρους ή του συνόλου των εν λόγω εξουσιών.

Με την από 13.06.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και δη, εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος με παράταση αυτής για δώδεκα (12) επιπλέον μήνες, ήτοι το τελευταίο να έχει διάρκεια είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την ημερομηνία θέσπισής του, δηλαδή από την 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, ήτοι να έχει ημερομηνία λήξης την 22.06.2025.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 17.06.2025 ενέκρινε τη θέσπιση νέου Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών τη θέσπιση νέου Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία (περιλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, του σκοπού της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και της ακύρωσης των ιδίων μετοχών που θα αποκτηθούν από την Εταιρεία, ή/και της διάθεσής τους στο προσωπικό ή/και σε μέλη της διοίκησης της Εταιρείας ή/και συνδεδεμένης εταιρείας, σύμφωνα πάντοτε με την εκάστοτε ισχύουσα Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας), μέχρι ποσοστού 1,07221% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά μέχρι 200.292 μετοχές (επιπλέον των ιδίων μετοχών που ήδη θα κατέχει η Εταιρεία δυνάμει του υφιστάμενου προγράμματος, ήτοι έως 250.000 μετοχές συνολικά σε κάθε χρονική στιγμή, οι οποίες αντιστοιχούν στο 1,33831% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας), σε ένα εύρος τιμών που κυμαίνεται μεταξύ €5,00 (κατώτατη τιμή) έως €20 (ανώτατη τιμή) ανά μετοχή, για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία λήξης του Προγράμματος που είναι ήδη σε ισχύ, ήτοι για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την 22.06.2025, ήτοι με χρονική ισχύ έως την 22.06.2026. Στο πλαίσιο του ανωτέρω προγράμματος η Εταιρεία απέκτησε 29.376 μετοχές εντός της χρήσης 2025.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Δεν έχει συνάψει η Εταιρεία τέτοια συμφωνία.

Ι) Κάθε συμφωνία που η Εταιρεία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.

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

Μαρούσι, 02.04.2026

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων Επιτροπής Ελέγχου

της Εταιρείας

«DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Η παρούσα Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου (εφεξής «Επιτροπή») της Εταιρείας «**DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ**» με το διακριτικό τίτλο «DIMAND Α.Ε.» (εφεξής «Εταιρεία») αφορά στην εταιρική χρήση 2025 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4706/2020. Σκοπός της παρούσας είναι να παρουσιάσει μία συνοπτική αλλά συνολική εικόνα του έργου της Επιτροπής, κατά τη διάρκεια της εταιρικής χρήσης 2025 και έως και την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

1. Σκοπός και Αρμοδιότητες

Βασικός σκοπός της Επιτροπής Ελέγχου είναι η υποβοήθηση του Διοικητικού Συμβουλίου στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά: α) στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης μέσω της έγκαιρης κατάρτισης αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) στην διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας, γ) στη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης της Εταιρείας, με το νομικό, θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της και δ) στη διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Οι αρμοδιότητες και η λειτουργία της Επιτροπής για την εκπλήρωση του σκοπού της περιγράφονται λεπτομερώς στον ισχύοντα Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Κανονισμός Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου](#)) σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

2. Σύνοψη

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει συσταθεί κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4706/2020 και ισχύει. Το είδος, η σύνθεση και η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε σύμφωνα με την από 09.06.2022 απόφαση της έκτακτης αυτόκλητης καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας. Ειδικότερα, ορίστηκε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη από τρία (3) μέλη Δ.Σ., δύο (2) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα (1) μη εκτελεστικό, σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 και με θητεία ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία και διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου (21.03.2025), με δυνατότητα να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, η οποία συγκλήθηκε την 17.06.2025. Το είδος, η σύνθεση και η θητεία της Επιτροπής Ελέγχου ορίστηκε σύμφωνα με την από 17.06.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας. Ειδικότερα, ορίστηκε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη από τρία (3) ανεξάρτητα μέλη Δ.Σ., σύμφωνα με τα κριτήρια του άρθρου 9 του ν. 4706/2020 και με θητεία ανάλογη με τη θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η οποία και διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου (17.06.2028), με δυνατότητα να παραταθεί μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα συγκληθεί μετά τη λήξη αυτής. Ακολούθως, με την από 17.06.2025 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της Τακτικής Γενικής

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συνέλευσης, ορίστηκαν τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και με το από 17.06.2025 πρακτικό της Επιτροπής Ελέγχου αποφασίστηκε η συγκρότησή της σε σώμα και ο ορισμός του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Πηλείδη Εμμανουήλ, ως Προέδρου αυτής. Σημειώνεται ότι η Επιτροπή Ελέγχου συνεστήθη ίδια πρωτοβουλία της Εταιρείας ήδη από την 14.02.2022 και έχει λειτουργήσει ως ανεξάρτητη επιτροπή έως την 22.03.2022, οπότε και μετετράπη σε επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμει απόφασης της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας.

Επομένως, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας απαρτίζεται από τα κατωτέρω πρόσωπα:

Μέλη Επιτροπής	Ιδιότητα	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο
Εμμανουήλ (Μάνος) Πηλείδης του Αχιλλέα	Πρόεδρος	Πρόεδρος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Νικόλαος Χαρίτος του Παναγή	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Κωνσταντίνος Γόντικας του Σπυρίδωνος	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Κάθε μέλος της Επιτροπής πληροί τις προβλεπόμενες από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο απαραίτητες προϋποθέσεις για την εκλογή του στην Επιτροπή.

Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν στο σύνολό τους επαρκή γνώση του τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία (Real Estate, Real Estate Holding and Development), ενώ το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020.

Εκ των μελών της Επιτροπής, οι κ.κ. Νικόλαος Χαρίτος και Εμμανουήλ Πηλείδης διαθέτουν την απαιτούμενη εκ του νόμου (άρθρο 44 παρ. 1 περ. ζ, εδ. β) του Ν. 4449/2017) επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή / και λογιστική και ο κος Πηλείδης Εμμανουήλ, ως ανεξάρτητος από την Εταιρεία, είναι το μέλος που θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής, που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Βιογραφικά σημειώματα των μελών της Επιτροπής έχουν αναρτηθεί στον ιστότοπο της Εταιρείας ([Βιογραφικά Μελών Δ.Σ.](#)).

3. Συνεδριάσεις

Η Επιτροπή συνεδριάζει τουλάχιστον τέσσερις (4) φορές ανά έτος. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής αποφασίζει για τη συχνότητα και το χρονοδιάγραμμα των συναντήσεων. Οι εξωτερικοί ελεγκτές δικαιούνται να αιτηθούν συνάντηση με την Επιτροπή αν θεωρούν ότι αυτό είναι αναγκαίο.

Η Επιτροπή κατά τη διάρκεια του 2025 συνεδρίασε οχτώ (8) φορές στις οποίες έχουν παραστεί αυτοπροσώπως (δια ζώσης ή μέσω τηλεδιάσκεψης) άπαντα τα μέλη. Επίσης εντός του 2026 και μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Επιτροπή συνεδρίασε τέσσερις (4) φορές. Στις συνεδριάσεις της Επιτροπής συμμετείχε το σύνολο των μελών της και οι αποφάσεις της αποτυπώνονται στα σχετικά πρακτικά, τα οποία υπογράφονται από όλα τα μέλη της. Δεν υπήρξε διαφωνία επί κανενός θέματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώνεται ότι πέρα των συνεδριάσεων, τα μέλη της Επιτροπής βρίσκονται σε τακτική επαφή μεταξύ τους και συνεργάζονται στενά και συντονισμένα με την ανώτερη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας, την εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών Α.Ε.» (εφεξής «Deloitte»), η οποία ορίσθηκε με την από 17.06.2025 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας ως τακτικός ορκωτός ελεγκτής για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης από 01.01.2025 έως 31.12.2025 και για την έκδοση του ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού, καθώς και τους ανεξάρτητους εκτιμητές.

4. Δραστηριότητες της Επιτροπής για τη χρήση 2025 μέχρι την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η Επιτροπή κατά τις ανωτέρω συνεδριάσεις, ασχολήθηκε με θέματα αρμοδιότητας της και συγκεκριμένα:

A. Υποχρεωτικός έλεγχος / Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

- Παρακολούθησε, εξέτασε και αξιολόγησε τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και συνέπεια της. Συγκεκριμένα, επισκόπησε και αξιολόγησε τις ετήσιες και περιοδικές, εταιρικές και ενοποιημένες, χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις χρηματοοικονομικές εκθέσεις σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα, ως προς την ακρίβεια, πληρότητα και τη συνέπειά τους, πριν υποβληθούν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς έγκριση και εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο την έγκρισή τους. Επίσης διακριβώθηκε η τήρηση των κανόνων δημοσιότητας αυτών, όπως επίσης και η δυνατότητα άμεσης, απρόσκοπτης και αδιάλειπτης πρόσβασης σε αυτές. Συμφώνως με τα ανωτέρω η Επιτροπή επιβεβαίωσε τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς, που διέπουν την έκδοση και τη γνωστοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Συνεργάστηκε με τα αρμόδια στελέχη της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικών και Επενδυτικών Λειτουργιών της Εταιρείας και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, προκειμένου να ενημερωθεί και να επιβεβαιώσει την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων καθώς και οποιωνδήποτε άλλων χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων που δημοσιοποιούνται.
- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2024 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγηση του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.
- Στο πλαίσιο παρακολούθησης της διαδικασίας και της διενέργειας του υποχρεωτικού ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή της Εταιρείας, Deloitte, και αξιολόγησε τη Συμπληρωματική Έκθεση με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε για τη χρήση 2024, επιβεβαιώνοντας ότι πληρούσε τις συγκεκριμένες απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Απριλίου 2014. Επί των θεμάτων αυτών, οι ορκωτοί ελεγκτές διαβεβαίωσαν την Επιτροπή ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν για τη χρήση 2024, δεν εντόπισαν ουσιώδης σφάλματα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην ομαλή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Αξιολόγησε το έργο των ορκωτών ελεγκτών και λαμβάνοντας υπ' όψιν, μεταξύ άλλων και τη γνώμη των Οικονομικών Υπηρεσιών, εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο τον επαναδιορισμό της εταιρείας ορκωτών ελεγκτών λογιστών με την επωνυμία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» και το διακριτικό τίτλο «Deloitte A.E.» για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρικής χρήσης από 01.01.2025 έως 31.12.2025. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της συνολικής αμοιβής της Deloitte A.E. για τη χρήση 2025.
- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές ότι από την επισκόπηση που διενεργήθηκε επί της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τη εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30.06.2025 δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή τους οτιδήποτε που θα έκανε να πιστεύουν ότι η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.
- Ενημερώθηκε από τους εξωτερικούς ελεγκτές επί του ετήσιου προγράμματος του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση 2025 πριν από την εφαρμογή του, και προέβη σε αξιολόγηση του, βεβαιώνοντας ότι αυτό θα καλύψει τα σημαντικότερα πεδία ελέγχου και συστήματα που άπτονται της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, λαμβάνοντας υπόψη τους κύριους τομείς επιχειρηματικού και χρηματοοικονομικού κινδύνου του Ομίλου.
- Έλαβε από τον ορκωτό ελεγκτή της Εταιρείας, Deloitte, και αξιολόγησε τη Συμπληρωματική Έκθεση με τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου που διενεργήθηκε για τη χρήση 2025, επιβεβαιώνοντας ότι πληρούσε τις συγκεκριμένες απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16^{ης} Απριλίου 2014. Επί των θεμάτων αυτών, οι ορκωτοί ελεγκτές διαβεβαίωσαν την Επιτροπή ότι, από τον έλεγχο που πραγματοποίησαν για τη χρήση 2025, δεν εντόπισαν ουσιώδη σφάλματα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος ούτε υπήρξε κάποιο εύρημα που να έχει ουσιαστική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και στην ομαλή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Πραγματοποίησε συναντήσεις με τους ανεξάρτητους εκτιμητές της Εταιρείας πριν τη δημοσίευση της εξαμηνιαίας και ετήσιας χρηματοοικονομικής έκθεσης προκειμένου να ενημερωθεί για την πορεία της αγοράς ακινήτων και τις σημαντικότερες παραδοχές των εκτιμήσεων.
- Επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του τακτικού ελεγκτή, την αντικειμενικότητα και αποτελεσματικότητα της ελεγκτικής διαδικασίας, με βάση τις σχετικές επαγγελματικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Ο τακτικός ελεγκτής στο πλαίσιο αυτό εκλήθη από την Επιτροπή, ενώπιον της οποίας επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του και την ανυπαρξία οιασδήποτε εξωγενούς κατευθύνσεως ή οδηγίας ή σύστασης κατά την άσκηση των καθηκόντων του. Η παρακολούθηση και διασφάλιση της πληρότητας, αντικειμενικότητας και αποτελεσματικότητας του ελέγχου εκ μέρους του τακτικού ελεγκτή, αποτελεί βασική προτεραιότητα της Επιτροπής.
- Αξιολόγησε κατά πόσο η ανάθεση στους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας της διενέργειας προσυμφωνημένων διαδικασιών, σχετικά με τη διαβεβαίωση της τήρησης των όρων του ομολογιακού δανείου, είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του Ν. 4449/2017 (άρθρο 44) και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014 (άρθρο 5).
- Ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο για τα αποτελέσματα του εξωτερικού ελέγχου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώνεται ότι στη χρήση 2025 και εντός της χρήσης 2026 μέχρι και την έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε έξι (6) φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές επιβλέποντας την διαδικασία του σχετικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

B. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων / Εσωτερικός έλεγχος

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Επιτροπή:

- Παρακολούθησε και επιθεώρησε την ορθή λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου καθώς και το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και αξιολόγησε το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.
- Ενημερώθηκε γραπτώς από τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου επί του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου έτους 2025 της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, και του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου έτους 2026 όπως αυτά καταρτίστηκαν βάσει αξιολόγησης κινδύνων. Η Επιτροπή, πριν την έγκριση του Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου, προχώρησε στην αξιολόγησή του λαμβάνοντας υπ' όψιν τους κύριους τομείς επιχειρηματικών και χρηματοοικονομικών κινδύνων, τον οικονομικό προϋπολογισμό της Μονάδας καθώς και τα αποτελέσματα των προηγούμενων εσωτερικών ελέγχων και διατύπωσε τη γνώμη της. Εν συνεχεία, η Επιτροπή εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο την έγκριση εκάστου Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου.
- Έλαβε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, επισκόπησε και αξιολόγησε τις απολογιστικές Ετήσιες Εκθέσεις για τα έτη 2024 & 2025, τις τριμηνιαίες αναφορές δραστηριότητας της Μονάδας καθώς και τις εκθέσεις για τους διενεργούμενους ελέγχους βάσει του εγκεκριμένου Ετήσιου Πλάνου Ελέγχου. Περαιτέρω η Επιτροπή ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο με το περιεχόμενο τους.
- Ενημερώθηκε από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου για την κατάσταση εξέλιξης των διορθωτικών ενεργειών διαπιστωμένων αδυναμιών προηγούμενων ελέγχων.
- Ενημερώθηκε από τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για την ανεξαρτησία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Ενημερώθηκε από τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για την επικαιροποίηση του Εγχειριδίου Λειτουργίας Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.
- Αξιολόγησε το έργο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη και τις απαιτήσεις του Ν.4706/2020.
- Αξιολόγησε και εισηγήθηκε προς την Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων την τροποποίηση των όρων εργασίας του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σε συμφωνία με την Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας κατά το άρθρο 110 του Ν. 4548/2018, η οποία έχει εγκριθεί από την από 22.03.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Επιτροπή:

- Ενέκρινε το Ετήσιο Πλάνο Δράσης της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τα έτη 2025 & 2026.
- Αξιολόγησε και ενέκρινε τις τριμηνιαίες αναφορές και τις Εκθέσεις Πεπραγμένων της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τα έτη 2024 & 2025.
- Εισηγήθηκε προς συζήτηση και έγκριση στο Δ.Σ. τα ανωτέρω έγγραφα.
- Αξιολόγησε το έργο της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης, λαμβάνοντας υπόψη και τις απαιτήσεις του Ν.4706/2020.

Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η Επιτροπή:

- Ενέκρινε το Ετήσιο Πλάνο Δράσης της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για τα έτη 2025 & 2026.
- Αξιολόγησε και ενέκρινε τις τριμηνιαίες αναφορές και τις Εκθέσεις Πεπραγμένων της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων για τα έτη 2024 & 2025.
- Έλαβε γνώση για τα αποτελέσματα της αυτοαξιολόγησης κινδύνων και ελεγκτικών μηχανισμών (Risk and Control Self Assessment "RCSA") του έτους 2025 και του επικαιροποιημένου Μητρώου Κινδύνων (Risk Register).
- Εισηγήθηκε προς συζήτηση και έγκριση στο Δ.Σ. τα ανωτέρω έγγραφα.
- Αξιολόγησε το έργο της Μονάδας Διαχείρισης Κινδύνων, λαμβάνοντας υπόψη και τις απαιτήσεις του Ν.4706/2020

Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου

- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, τον διορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΥ») ως ανεξάρτητο αξιολογητή αναφορικά με την αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου με περίοδο αναφοράς από την 1η Ιανουαρίου 2023 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2025, βάσει των απαιτήσεων του Ν. 4706/2020. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της αμοιβής της ΕΥ για την παροχή της ως άνω υπηρεσίας.
- Παρακολούθησε την εξέλιξη του έργου της αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ διασφαλίζοντας, σε συνεργασία με τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και με τις λοιπές οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας την απρόσκοπτη και εντός χρονοδιαγράμματος υλοποίηση του έργου.
- Ενημερώθηκε από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και της σημαντικής θυγατρικής της, Arcela, και ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γ. Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης

- Εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο, υποβάλλοντας σχετική πρόταση, τον διορισμό της ελεγκτικής εταιρείας «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» (εφεξής «ΕΥ») ως ανεξάρτητο αξιολογητή αναφορικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης έως και την 31.12.2025 βάσει των απαιτήσεων του Ν. 4706/2020. Περαιτέρω, η Επιτροπή υπέβαλε σχετική πρόταση στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για τον καθορισμό της αμοιβής της ΕΥ για την παροχή της ως άνω υπηρεσίας.
- Παρακολούθησε την εξέλιξη του έργου της αξιολόγησης της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ διασφαλίζοντας, σε συνεργασία με τις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου, Κανονιστικής Συμμόρφωσης, Διαχείρισης Κινδύνων, καθώς και με τις λοιπές οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας την απρόσκοπτη και εντός χρονοδιαγράμματος υλοποίηση του έργου.
- Ενημερώθηκε από τον ανεξάρτητο αξιολογητή ΕΥ σχετικά με την αξιολόγηση της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, και ότι δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες.

Δ. Λοιπά θέματα

Η Επιτροπή Ελέγχου στο πλαίσιο του νόμου περί εταιρικής διακυβέρνησης 4706/2020:

- Προχώρησε στην αυτοαξιολόγησή της και υπέβαλλε τα αποτελέσματα αυτής στο Διοικητικό Συμβούλιο προς συζήτηση.

Η Επιτροπή αναγνωρίζει τη διαρκή και έγκαιρη ενημέρωση που λαμβάνουν τα μέλη της από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου σε κάθε συνεδρίαση της αναφορικά με την εκτέλεση των εσωτερικών ελέγχων, την πορεία και τα αποτελέσματα αυτών διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση της Εταιρείας με τις απαιτούμενες διαδικασίες.

Συμφώνως με τα παραπάνω, η Επιτροπή διαπίστωσε την επαρκή και συνεχή ενημέρωση από τον εσωτερικό και εξωτερικό έλεγχο της Εταιρείας μέσω των επισημάνσεων και υποδείξεών τους, για την εξασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας της Εταιρείας.

Η συνεργασία της Επιτροπής με τη Διοίκηση της Εταιρείας, τον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ήταν απόλυτα ικανοποιητική και δεν δημιουργήθηκε πρόβλημα στη λειτουργία της. Η Επιτροπή κατά την άσκηση του έργου της, είχε και έχει απρόσκοπτη και πλήρη πρόσβαση σε όλες τις πληροφορίες που χρειάζεται, ενώ η Εταιρεία παρέχει στην Επιτροπή τις αναγκαίες υποδομές και χώρους για να επιτελέσει αποτελεσματικά τα καθήκοντά της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης (ESG)

Σύμφωνα με το άρθρο 44 παρ. 1 περ. θ του Ν. 4449/2017, στην ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνεται και περιγραφή της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης που ακολουθεί η Εταιρεία.

Η Εταιρεία διαθέτει «Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης», η οποία έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας ([Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης](#)) και συνοψίζει τη δέσμευσή της για υπεύθυνη διαχείριση των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιδράσεων, που προκύπτουν από το σύνολο των δραστηριοτήτων της, προς τα ενδιαφερόμενα μέρη της, καθώς και ευρύτερα, προς την οικονομία, την κοινωνία και το φυσικό περιβάλλον, με σκοπό αφενός τη μείωση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων (π.χ. εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου) και αφετέρου την αύξηση των θετικών επιδράσεων (π.χ. δημιουργία θέσεων εργασίας), στο πλαίσιο των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης των Ηνωμένων Εθνών.

Εντός του 2025, η Εταιρεία δημοσιοποίησε τον Απολογισμό Περιβάλλοντος Κοινωνίας και Δέσμευσης (ESG) για την περίοδο από 1.1.2024 έως 31.12.2024. Ο απολογισμός έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Global Reporting Initiative (GRI) Standards και έχει ευθυγραμμιστεί με τον Οδηγό Δημοσιοποίησης Πληροφοριών ESG 2022 του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ATHEX) και τον Οδηγό Αναφοράς του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Ο απολογισμός παρουσιάζει την προσέγγιση, τις δράσεις και τις επιδόσεις της Εταιρείας σε ένα ευρύ φάσμα μη χρηματοοικονομικών παραγόντων. Η βιώσιμη ανάπτυξη βρίσκεται στον πυρήνα του επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας καθώς η Διοίκηση επιδιώκει τη δημιουργία δίκαια κατανομημένης και μακροχρόνιας αξίας για την Εταιρεία, τους επιχειρηματικούς εταίρους και την κοινωνία στην οποία δραστηριοποιείται. Στόχος του απολογισμού αποτελεί η ανάδειξη του υπεύθυνου τρόπου με τον οποίο λειτουργεί η Εταιρεία στο ευρύτερο φάσμα του ESG, αυξάνοντας τη διαφάνεια και ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των ενδιαφερομένων μερών όσον αφορά στη φιλοσοφία και στις ενέργειες της Εταιρείας.

Τέλος, επισημαίνεται πως από τον Δεκέμβριο του 2025 οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 06.07.2022, συμπεριλαμβάνονται στον δείκτη ATHEX ESG (ATHEX ESG Index), ο οποίος παρακολουθεί την χρηματιστηριακή απόδοση των εισηγμένων εταιρειών του Χ.Α. που υιοθετούν και προβάλλουν τις πρακτικές τους σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG).

Μαρούσι, 02.04.2026

Ο Πρόεδρος

Τα μέλη

Εμμανουήλ Πηλείδης

Νικόλαος Χαρίτος

Κωνσταντίνος Γόντικας

[Η παρούσα σελίδα έχει αφεθεί σκοπίμως κενή]

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δ. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	174.589.657	141.784.782	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	1.255.363	908.326	1.167.057	755.194
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		9.716	5.485	9.716	5.485
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	10	-	-	173.047.228	160.700.277
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	-	28.484.890	23.758.509
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	11	96.350.456	87.061.019	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	12	625.468	431.603	336.272	431.394
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	16.469.969	6.843.018	39.937.065	1.426.104
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		289.300.629	237.034.233	242.982.228	187.076.963
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13	26.412.711	24.498.934	50.383.587	11.654.875
Αποθέματα		-	47.800	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	50.053.021	38.265.299	2.766.148	21.028.443
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		76.465.732	62.812.033	53.149.735	32.683.318
Σύνολο ενεργητικού		365.766.361	299.846.266	296.131.963	219.760.281
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	934.015	934.015	934.015	934.015
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	15	92.158.255	92.158.255	92.158.255	92.158.255
Αποθεματικό ιδίων μετοχών	15	(962.043)	(662.055)	(962.043)	(662.055)
Λοιπά αποθεματικά	16	2.800.395	2.800.395	84.315.123	81.394.172
Αποτελέσματα εις νέον		111.210.809	77.378.443	49.825.359	15.651.298
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		206.141.431	172.609.053	226.270.709	189.475.685
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	17	23.646.396	20.262.126	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		229.787.827	192.871.179	226.270.709	189.475.685
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	18	70.084.885	53.029.589	45.516.854	10.562.288
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	11.986.636	8.096.192	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	385.564	295.293	385.301	294.214
Κρατικές επιχορηγήσεις		1.610.269	1.579.107	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	3.819.963	1.431.713	250.159	1.025.904
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		87.887.317	64.431.894	46.152.314	11.882.406
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	18.443.362	21.727.703	6.250.762	5.740.836
Δανεισμός	18	28.885.035	20.815.311	17.458.178	12.661.354
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		762.820	179	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		48.091.217	42.543.193	23.708.940	18.402.190
Σύνολο υποχρεώσεων		135.978.534	106.975.087	69.861.254	30.284.596
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		365.766.361	299.846.266	296.131.963	219.760.281

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 94 - 188 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κύκλος εργασιών	21	59.867.865	28.423.718	19.233.795	13.481.184
		59.867.865	28.423.718	19.233.795	13.481.184
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	8	30.357.153	11.308.662	-	-
Εργολαβικό κόστος	22	(41.266.372)	(14.462.603)	(5.739.720)	(682.855)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	8	559.209	-	-	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	23	(762.281)	(1.017.411)	-	(1.828)
Αμοιβές και εξοδα προσωπικού	24	(4.478.062)	(4.291.778)	(4.398.780)	(4.139.370)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(731.274)	(427.568)	(664.461)	(360.356)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων		-	(4.039.534)	-	(1.054.852)
Ζημιές απομείωσης (συμπεριλαμβανομένων αναστροφών ζημιών απομείωσης) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(6.248)	(19.500)	7.417	27.976
Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	25	6.082.145	14.880.230	-	-
Λοιπά έσοδα	26	1.624.221	227.046	35.526.739	311.004
Λοιπά έξοδα	27	(11.885.096)	(7.455.589)	(10.506.729)	(8.288.245)
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	-	-	2.306.735	19.749.790
Λειτουργικά κέρδη		39.361.260	23.125.673	35.764.996	19.042.448
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11	5.515.025	34.471.092	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	28	447.570	79.864	674.453	1.821.456
Χρηματοοικονομικά έξοδα	28	(3.284.144)	(3.139.766)	(2.116.743)	(1.578.700)
Κέρδη προ φόρων		42.039.711	54.536.863	34.322.706	19.285.204
Φόρος εισοδήματος	29	(6.992.356)	(3.061.582)	(106.897)	(278)
Καθαρά κέρδη χρήσης		35.047.355	51.475.281	34.215.809	19.284.926
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		33.872.985	36.965.755	34.215.809	19.284.926
Μετόχους μη ελέγχουσων συμμετοχών	17	1.174.370	14.509.526	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων	10	-	-	2.920.951	22.963.187
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - προ φόρων		(52.076)	15.070	(53.523)	14.937
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές) - φόρος εισοδήματος		11.457	(3.315)	11.775	(3.286)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων		(40.619)	11.755	2.879.203	22.974.838
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		35.006.736	51.487.036	37.095.012	42.259.764
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		33.832.366	36.977.510	37.095.012	42.259.764
Μετόχους μη ελέγχουσων συμμετοχών	17	1.174.370	14.509.526	-	-
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	30	1,82	1,99		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 94 - 188 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	934.015	92.158.255	(1.984.661)	2.800.395	39.724.760	133.632.764	-	133.632.764
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	36.965.755	36.965.755	14.509.526	51.475.281
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	11.755	11.755	-	11.755
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	36.977.510	36.977.510	14.509.526	51.487.036
Συναλλαγές με μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	1.170.366	1.170.366	-	1.170.366
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	17	-	-	-	-	-	5.752.600	5.752.600
Δωρεάν διάθεση Ίδιων μετοχών	15	-	1.322.606	-	(494.193)	828.413	-	828.413
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	1.322.606	-	676.173	1.998.779	5.752.600	7.751.379
31 Δεκεμβρίου 2024	934.015	92.158.255	(662.055)	2.800.395	77.378.443	172.609.053	20.262.126	192.871.179
1 Ιανουαρίου 2025	934.015	92.158.255	(662.055)	2.800.395	77.378.443	172.609.053	20.262.126	192.871.179
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	-	-	33.872.985	33.872.985	1.174.370	35.047.355
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	(40.619)	(40.619)	-	(40.619)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-	-	-	-	33.832.366	33.832.366	1.174.370	35.006.736
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	15	-	-	-	-	-	2.209.900	2.209.900
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	(299.003)	-	-	(299.003)	-	(299.003)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	-	-	(985)	-	-	(985)	-	(985)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(299.988)	-	-	(299.988)	2.209.900	1.909.912
31 Δεκεμβρίου 2025	934.015	92.158.255	(962.043)	2.800.395	111.210.809	206.141.431	23.646.396	229.787.827

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 94 – 188 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024		934.015	92.158.255	(1.984.661)	58.430.985	(3.151.086)	146.387.508
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	19.284.926	19.284.926
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	22.963.187	11.651	22.974.838
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	22.963.187	19.296.577	42.259.764
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	17	-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.413
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		-	-	1.322.606	-	(494.193)	828.413
31 Δεκεμβρίου 2024		934.015	92.158.255	(662.055)	81.394.172	15.651.298	189.475.685
1 Ιανουαρίου 2025		934.015	92.158.255	(662.055)	81.394.172	15.651.298	189.475.685
Καθαρά κέρδη χρήσης		-	-	-	-	34.215.809	34.215.809
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	2.920.951	(41.748)	2.879.203
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-	-	-	2.920.951	34.174.061	37.095.012
Απόκτηση Ίδιων μετοχών		-	-	(299.003)	-	-	(299.003)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών		-	-	(985)	-	-	(985)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους		-	-	(299.988)	-	-	(299.988)
31 Δεκεμβρίου 2025		934.015	92.158.255	(962.043)	84.315.123	49.825.359	226.270.709

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 94 – 188 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Σημ.	Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη προ φόρων	42.039.711	54.536.863
Προσαρμογές για:		
Καθαρό (Κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	8 (30.357.153)	(11.308.662)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9 635.862	424.748
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	95.412	2.820
(Κέρδος) από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	25 (6.082.145)	(14.880.230)
(Κέρδος) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	8 (559.209)	-
Μερίδιο (κέρδους) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	11 (5.515.025)	(34.471.092)
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	28 2.857.825	3.059.902
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών	-	828.413
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	(1.352.827)	34.919
Λοιπά	-	(24.837)
	1.762.451	(1.797.156)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	(15.764.592)	(123.128)
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων	47.800	(8.620.534)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(885.998)	15.100.221
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων	91.087	18.720
	(16.511.703)	6.375.279
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(14.749.252)	4.578.123
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(4.035.779)	(4.355.481)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(4.346)	(3)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(18.789.377)	222.639
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(8.049.375)	(16.959.800)
Επιστροφή κεφαλαίου	2.800.032	-
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(118.757)	(42.990)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(99.642)	-
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	(49.368.359)	(3.382.652)
Πληρωμές για προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα	(14.631.654)	(20.180.612)
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	8.232.000	-
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	40.235.729	29.726.805
Τόκοι που εισπράχθηκαν	167.213	59.351
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	11.372	8.447
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	32 -	(4.494.000)
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων	65.150	31.687
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη	4.474.000	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(16.282.291)	(15.233.764)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανεισμού	(6.966.664)	(40.840.000)
Δάνεια αναληφθέντα	55.122.000	82.104.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	(299.988)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(995.958)	(388.083)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	46.859.390	40.875.917
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11.787.722	25.864.792
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	38.265.299	12.400.507
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	50.053.021	38.265.299

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 94 - 188 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημ.	Από 01.01 έως	
		31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη προ φόρων		34.322.706	19.285.204
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	9	569.049	357.537
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		95.412	2.820
(Κέρδος) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	10	(2.306.735)	(19.749.790)
Έσοδο από μερίσματα		(35.000.000)	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα - καθαρά	28	1.442.290	(242.756)
Δωρεάν διάθεση Ιδίων μετοχών		-	828.413
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις		(200.114)	78.502
		(1.077.392)	559.930
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(1.761.021)	113.013
(Αύξηση) / μείωση αποθεμάτων		-	895.000
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(319.346)	3.041.862
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων		91.087	18.436
		(1.989.280)	4.068.310
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(3.066.672)	4.628.240
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(2.031.825)	(1.676.438)
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(5.098.497)	2.951.802
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν		(11.911.100)	(21.141.125)
Επιστροφή κεφαλαίου		-	2.585.000
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(117.477)	(39.540)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων		(99.642)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν		65.454	7.280.857
Τόκοι που εισπράχθηκαν		92.697	104.635
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		18.738	19.666
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	32	(39.900.000)	-
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων		106.044	73.803
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη		-	23.905.184
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(51.745.286)	12.788.480
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανεισμού		(6.000.000)	(4.650.000)
Δάνεια αναληφθέντα		45.300.000	8.650.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών		(299.988)	-
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(418.524)	(262.957)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		38.581.488	3.737.043
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(18.262.295)	19.477.325
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης		21.028.443	1.551.118
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης		2.766.148	21.028.443

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 94 - 188 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώσεις επί της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο

Η μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία» ή «DIMAND Α.Ε.») με διακριτικό τίτλο DIMAND Α.Ε., που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου στην Ελλάδα, έχει ως κύριο αντικείμενό της την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα, την αγορά, την πώληση, την μίσθωση και την εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίησή τους. Επίσης, την καθ' οιονδήποτε τρόπο διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων της Εταιρείας ή τρίτων, την παροχή υπηρεσιών στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων μέσω εκπόνησης μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων αξιοποίησης ακινήτων. Τέλος, την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρείας ή τρίτων, προς το σκοπό της πωλήσεως αυτών ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεως τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 004854501000. Η διάρκεια της Εταιρείας ορίζεται σε πενήντα έτη. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115 Τ.Κ 15124, Μαρούσι, Ελλάδα. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες που ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την Εταιρεία αποτελούν τον Όμιλο (στο εξής αναφερόμενος ως «Όμιλος»).

Για την δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σχετικά τις σημειώσεις 10 και 11.

Την 31 Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν στο ανθρώπινο δυναμικό τους 68 εργαζόμενους και 65 εργαζόμενους αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024: Ο Όμιλος απασχολούσε 71 και η Εταιρεία 63). Να σημειωθεί πως μόνο η μητρική Εταιρεία (65 εργαζόμενους), η θυγατρική Arcela Investments Ltd (2 εργαζόμενους) και η θυγατρική Bridged – Τ.Ε.Π.Ε (1 εργαζόμενο) απασχολούσαν προσωπικό κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, καθώς οι υπόλοιπες εταιρείες που αναπτύσσουν τα ακίνητα και οι εταιρείες συμμετοχών αυτών δεν διατηρούν ανθρώπινο δυναμικό.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξελέγησαν δυνάμει της από 17.06.2025 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 17 Ιουνίου 2028 και δύναται να παραταθεί αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας δύναται να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση.

Εν συνεχεία, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συγκροτήθηκε σε σώμα (α) δυνάμει της από 17.06.2025 απόφασης του και (β) δυνάμει της από 03.11.2025 απόφασης του ανασυγκροτήθηκε σε σώμα κατόπιν της από 30.10.2025 παραίτησης, με ισχύ από την 03.11.2025, του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κας Πολυξένης (Ξένιας) Καζόλη¹.

¹ Έναρξη θητείας: 07.11.2023, Λήξη θητείας: 03.11.2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 έχει ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ. / Ιδιότητα
Γόντικας Κωνσταντίνος	Πρόεδρος, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανδριόπουλος Δημήτριος	Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Δήμτσας Νικόλαος – Ιωάννης	Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Δαγτζή-Γιαννακάκη Δέσποινα	Εκτελεστικό Μέλος
Αναστασόπουλος Μιχαήλ	Εκτελεστικό Μέλος
Ίτσιου Όλγα	Εκτελεστικό Μέλος
Χαλκιαδάκη Άννα	Εκτελεστικό Μέλος
Πηλείδης Εμμανουήλ (Μάνος)	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Χαρίτος Νικόλαος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διαπιστώθηκε η πληρότητα των κριτηρίων ανεξαρτησίας αυτών σε σχέση με την Εταιρεία.

Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο του διαρκούς ελέγχου των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διαπίστωσε στην από 12.02.2026 συνεδρίαση του, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας χρηματοοικονομικής έκθεσης, ότι τα ως άνω ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. εξακολουθούν να πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας.

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 02.04.2026, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://dimand.gr/> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε).

Οι λογιστικές πολιτικές είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν την προηγούμενη χρήση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, σε ατομικό επίπεδο οι επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 6.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Δεδομένου ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου είναι θετικό, ήτοι το κυκλοφορούν ενεργητικό υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά ποσό €28.374.513 (2024: €20.268.840), η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρεί ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν την οικονομική τους δραστηριότητα για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως αποτέλεσμα, οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

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

3. Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν τηρηθεί οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για να καταρτιστούν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2024, προσαρμοσμένων με νέα Πρότυπα, και τις αναθεωρήσεις επί των Προτύπων που επιτάσσουν τα ΔΠΧΑ.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 και μεταγενέστερα. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2025 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»:

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πως προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος και η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μια σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ίδιας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μια οντότητα να προσδιορίσει μια μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μια σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μια οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μια σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ίδιας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, το χρόνο και την αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμιακών ροών και στην χρηματοοικονομική της επίδοση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναμένει ότι οι τροποποιήσεις αυτές θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.

Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μια οντότητα να θεωρεί ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μια διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής
- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό
- ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος.

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πως μια οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μια μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου «χωρίς δικαίωμα αναγωγής». Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη ταμειακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μια οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μια οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αυτή η πληροφορία δύναται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναμένει ότι οι τροποποιήσεις αυτές θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

• **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Ο Όμιλος και η Εταιρεία βρίσκονται στη διαδικασία αξιολόγησης σχετικά με την επίδραση της ανωτέρω τροποποίησης.

• **ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει οικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μια επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μια θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

• **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγκυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγκυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μα παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγκυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγκυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους..
- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγκυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

4. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

4.1 Ενοποίηση θυγατρικών επιχειρήσεων

α) Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επ' αυτών από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που δεν υφίσταται τέτοιος έλεγχος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις, καθώς και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής.

Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρεία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Διαιτητικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της που χρησιμοποιούνται για την κατάρτιση των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταρτίζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών προσδιορίζεται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται στα δεδομένα της αγοράς αλλά και της οικονομικής κατάστασης των θυγατρικών κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

Για απόκτηση θυγατρικών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης, ο Όμιλος προσδιορίζει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία και τις επιμέρους αναγνωρίσιμες υποχρεώσεις της εξαγοραζόμενης επιχείρησης, με βάση το τίμημα που καταβάλλεται για την απόκτηση, το οποίο και κατανέμεται στα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία και επίσης δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογία, λόγω της εξαίρεσης της αρχικής αναγνώρισης που προβλέπει το ΔΛΠ 12. Τα κόστη που συνδέονται άμεσα με τη συναλλαγή περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσης των αποκτηθέντων στοιχείων. Σε περίπτωση μεταβλητού τιμήματος, ο Όμιλος αναγνωρίζει το μεταβλητό μέρος ως υποχρέωση ή απαίτηση όταν αυτό καταστεί οριστικό.

β) Μεταβολές στα ποσοστά ιδιοκτησίας χωρίς απώλεια ελέγχου

Οι συναλλαγές με τους μετόχους της μειοψηφίας που δεν οδηγούν σε απώλεια ελέγχου από τον Όμιλο θεωρούνται λογιστικά ως συναλλαγές με τους μετόχους. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε και του αποκτηθέντος σχετικού μεριδίου της λογιστικής αξίας των ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής καταχωρείται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από την πώληση στους μετόχους της μειοψηφίας καταχωρούνται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές είναι το μέρος των ιδίων κεφαλαίων μίας θυγατρικής που δεν αναλογούν, άμεσα ή έμμεσα, στην μητρική επιχείρηση. Οι ζημίες που αφορούν στις μη ελέγχουσες συμμετοχές (μειοψηφία) μίας θυγατρικής, μπορεί να ξεπερνούν τα δικαιώματα των μη ελεγχουσών συμμετοχών στα ίδια κεφάλαια της θυγατρικής. Τα κέρδη ή οι ζημίες και κάθε συστατικό στοιχείο των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, λογίζεται τόσο στους ιδιοκτήτες της μητρικής όσο και στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμα και αν αυτό έχει ως αποτέλεσμα ότι οι μη ελέγχουσες συμμετοχές θα παρουσιάζουν έλλειμμα.

γ) Πωλήσεις θυγατρικών

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετράται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το χρηματοοικονομικό περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία.

δ) Υπεραξία

Η υπεραξία προκύπτει από εξαγορά θυγατρικών εταιρειών και καταχωρείται ως το υπερβάλλον ποσό μεταξύ α) του άθροισματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και β) της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν όμως το υπό α) ανωτέρω είναι μικρότερο από την εύλογη αξία η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εάν, μετά από επανεξέταση, η εύλογη αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, η υπεραξία που αποκτάται κατά τη συνένωση επιχειρήσεων κατανέμεται σε κάθε μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ή ομάδες μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών που αναμένεται ότι θα επωφεληθούν από τις συνέργειες της συνένωσης. Κάθε μονάδα ή ομάδα μονάδων στις οποίες κατανέμεται η υπεραξία αποτελεί το χαμηλότερο επίπεδο μέσα στον Όμιλο, στο οποίο η υπεραξία παρακολουθείται για σκοπούς εσωτερικής διαχείρισης.

Η υπεραξία υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε ετήσια βάση ή συχνότερα αν γεγονότα ή αλλαγές συνθηκών υποδηλώνουν πιθανή απομείωση. Η λογιστική αξία της υπεραξίας συγκρίνεται με την ανακτήσιμη αξία της, η οποία είναι η μεγαλύτερη της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης. Κάθε απομείωση αναγνωρίζεται απευθείας ως έξοδο και δεν αναστρέφεται μεταγενέστερα.

4.2 Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Επιχειρηματικό σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι ένα σχήμα στο οποίο δύο ή περισσότερα μέρη έχουν κοινό έλεγχο. Από κοινού έλεγχος είναι ο συμβατικός επιμερισμός του ελέγχου ενός σχήματος, ο οποίος υπάρχει μόνο όταν οι αποφάσεις σχετικά με τις συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση των μερών στα οποία επιμερίζεται ο έλεγχος. Οι συμμετοχές σε επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατηγοριοποιούνται είτε ως κοινοπραξίες, όταν τα μέρη που ασκούν από κοινού έλεγχο έχουν δικαίωμα επί

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

των καθαρών περιουσιακών στοιχείων του σχήματος, είτε ως από κοινού δραστηριότητες, όταν δύο ή περισσότερα μέρη έχουν δικαιώματα επί των περιουσιακών στοιχείων και ευθύνες για τις υποχρεώσεις του σχήματος.

Ο Όμιλος εξετάζει τους συμβατικούς όρους των επιχειρηματικών σχημάτων υπό κοινό έλεγχο, στα οποία συμμετέχει, προκειμένου να καθορίσει αν αποτελούν κοινοπραξίες ή από κοινού δραστηριότητες. Τα επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο στα οποία συμμετέχει ο Όμιλος αποτελούν κοινοπραξίες.

Οι κοινοπραξίες λογιστικοποιούνται βάσει της μεθόδου της καθαρής θέσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσεως, το οποίο μεταγενέστερα αυξάνεται ή μειώνεται με την αναγνώριση του μεριδίου του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των κοινοπραξιών και τις μεταβολές στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά την εξαγορά. Στην περίπτωση που το μερίδιο του Ομίλου επί των ζημιών των κοινοπραξιών υπερβεί την αξία της επένδυσης (η οποία συμπεριλαμβάνει και οποιαδήποτε μακροπρόθεσμη επένδυση που στην ουσία αποτελεί μέρος της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στις κοινοπραξίες), δεν αναγνωρίζονται επιπλέον ζημιές, εκτός εάν έχουν γίνει πληρωμές ή έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό των κοινοπραξιών.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις κοινοπραξίες. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές αρχές των κοινοπραξιών έχουν τροποποιηθεί, όπου ήταν απαραίτητο, ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

4.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο ο Όμιλος και η Εταιρεία λειτουργούν («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου και της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

4.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα ή μισθωμένα οικόπεδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Τα γενικά κόστη δανεισμού καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιούνται, ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το επενδυτικό ακίνητο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Το έσοδο από τόκους από την προσωρινή τοποθέτηση του δανεισμού που έχει αναληφθεί ειδικά για την απόκτηση ή κατασκευή ενός επενδυτικού ακινήτου αφαιρείται από τα κόστη δανεισμού που επιτρέπεται να κεφαλαιοποιηθούν. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους πιστοποιημένους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

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

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία πωλεί ένα επενδυτικό ακίνητο που επιμετρά σε εύλογη αξία σε μια συναλλαγή, υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, η λογιστική αξία του επενδυτικού ακινήτου αμέσως πριν την πώλησή του προσαρμόζεται στην εύλογη αξία και οποιαδήποτε διαφορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία».

Η διαφορά μεταξύ των καθαρών εσόδων από την πώληση και την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την περίοδο αποαναγνώρισης. Κατά τον προσδιορισμό του τιμήματος που θα συμπεριληφθεί στο κέρδος ή τη ζημία από την αποαναγνώριση επενδυτικού ακινήτου, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τις επιπτώσεις του αναβαλλόμενου τιμήματος, την ύπαρξη σημαντικού χρηματοδοτικού στοιχείου, της μη χρηματικής αντιπαροχής και του τιμήματος που καταβάλλεται στον αγοραστή (εάν υπάρχει), σύμφωνα με τις απαιτήσεις για τον προσδιορισμό της τιμής συναλλαγής βάσει του ΔΠΧΑ 15.

Εάν ένα ακίνητο που έχει καταταχθεί ως επενδυτικό ακίνητο αλλάξει χρήση σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εάν ένα ενσώματο πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων βάσει του ΔΛΠ 16.

Εάν μεταβληθεί η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τότε αναταξινομείται στα αποθέματα και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

4.5 Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας, όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία καθίστανται μέρος των συμβατικών όρων του μέσου.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την απόκτηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Το κόστος συναλλαγών που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, που δεν αποτελούν επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, ταξινομούνται σε μία από τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο του Ομίλου και της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

- Αποσβεσμένο κόστος: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών ροών, οι οποίες αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος.
- Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που διακρατούνται υπό επιχειρηματικό μοντέλο με στόχο την συλλογή των συμβατικών ταμειακών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ρών και την πώλησή τους και όπου οι ταμειακές ροές αποτελούνται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

- Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων: Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, να προσδιορίσουν αμετάκλητα το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ως επιμετρούμενο στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εάν με αυτόν τον τρόπο απαλείφει ή μειώνει αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή την αναγνώριση.

Οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός και αν η Εταιρεία έχει επιλέξει αμετάκλητα κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν διακρατάται προς διαπραγμάτευση, να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναταξινομούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μόνο εφόσον αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για την διαχείρισή τους. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τα οποία έχουν γίνει αμετάκλητες επιλογές/προσδιορίσεις κατά την αρχική αναγνώριση, όπως αναφέρεται παραπάνω, δεν γίνεται να αναταξινομηθούν.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινομείται από την καθαρή θέση στα αποτελέσματα. Όταν μία επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αποαναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος ή η ζημιά που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον. Τα μερίσματα που διανέμει μια επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους η οποία αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αναγνωρίζονται ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός εάν τα μερίσματα αυτά αντιπροσωπεύουν την ανάκτηση μέρους του κόστους της επένδυσης.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αποαναγνωρίζεται, τα κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν μεταξύ της τελευταίας περιόδου αναφοράς και της ημερομηνίας αποαναγνώρισης δεν συνιστούν ξεχωριστό κέρδος ή ζημιά από την εκποίηση. Τα εν λόγω κέρδη και ζημίες έχουν ήδη προκύψει πριν από την εκποίηση και ενώ το στοιχείο εξακολουθεί να επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (FVTPL) πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τον χρόνο που προκύπτουν.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς διακρατούν απαιτήσεις και δάνεια που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, βλέπετε σχετικά σημείωση 13. Επιπλέον, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων βάσει του ΔΠΧΑ 9,

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εκτός από την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα με βάση το ΔΠΧΑ 9 να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, βλέπετε σχετικά σημείωση 10.

Απομείωση

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους, που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων υπόκεινται σε απομείωση.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές, χρησιμοποιώντας τα 3 παρακάτω στάδια:

Στάδιο 1: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τους επόμενους 12 μήνες. Περιλαμβάνει όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ασήμαντη αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση και συνήθως αφορά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν ξεπεράσει την ημερομηνία οφειλής για περισσότερο από 30 ημέρες. Αναγνωρίζεται η αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τη συνολική ζωή των στοιχείων που θα προέλθει από πιστωτικά γεγονότα (default events) που είναι πιθανό να συμβούν στη διάρκεια των επομένων 12 μηνών.

Στάδιο 2: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – χωρίς πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αλλά δεν έχει ακόμη απομειωθεί, κατατάσσεται στο Στάδιο 2 και επιμετράται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές της συνολικής ζωής του που ορίζεται ως αναμενόμενη πιστωτική ζημιά ως αποτέλεσμα όλων των πιθανών πιστωτικών γεγονότων όλης της αναμενόμενης ζωής του.

Στάδιο 3: Επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για την συνολική ζωή – με πιστωτική απομείωση. Αν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ορίζεται ως πιστωτικά απομειωμένο, μεταφέρεται στο Στάδιο 3 και επιμετράται με την αναμενόμενη πιστωτική ζημιά για την συνολική ζωή του. Αντικειμενικό τεκμήριο για ένα πιστωτικά απομειωμένο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι η άνω των 90 ημερών καθυστέρηση από την ημερομηνία οφειλής και άλλες πληροφορίες για σημαντικές οικονομικές δυσκολίες των χρεωστών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία υιοθέτησε την απλοποιημένη προσέγγιση όσον αφορά την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τις απαιτήσεις από πελάτες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, επιμετρά την πρόβλεψη απομείωσης των απαιτήσεων από πελάτες σε ποσό που ισούται με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής. Συνεπώς, όλες οι απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας κατατάσσονται στις κατηγορίες Στάδιο 2 και Στάδιο 3, όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα ακόλουθα είναι τα βασικά δεδομένα που εισάγονται για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Ομίλου, όσον αφορά τις εκτιμήσεις των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

- Άνοιγμα σε Αθέτηση (“EAD”): αντιπροσωπεύει το ποσό του ανοίγματος κατά την ημερομηνία αναφοράς.
- Πιθανότητα Αθέτησης (“PD”): Η πιθανότητα αθέτησης είναι μια εκτίμηση της πιθανότητας εντός του συγκεκριμένου χρονικού ορίζοντα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία υπολογίζουν τις Πιθανότητες Αθέτησης, χρησιμοποιώντας ιστορικά στοιχεία, τις παραδοχές και τις μελλοντικές εκτιμήσεις.
- Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης (“LGD”): αντιπροσωπεύει την εκτίμηση της ζημίας που θα πραγματοποιηθεί κατά την ημερομηνία αθέτησης. Η Ζημία σε Περίπτωση Αθέτησης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών του μέσου που οφείλονται και των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών του μέσου που αναμένεται να εισπραχθούν. Ο προσδιορισμός της Ζημίας σε Περίπτωση Αθέτησης εξετάζει επίσης και την επίδραση της ανάκτησης των αναμενόμενων ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εξασφαλίσεις που διακρατά ο Όμιλος και η Εταιρεία.

Την 31.12.2025 και την 31.12.2024, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν κατείχε κάποια απαίτηση από πελάτες για την οποία να μην έχει αναγνωριστεί αναμενόμενη πιστωτική ζημιά, λόγω της επίδρασης οποιασδήποτε αντίστοιχης εξασφάλισης.

Στο επίκεντρο της επιμέτρησης της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς είναι ο ορισμός της αθέτησης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θεωρεί γεγονός αθέτησης όταν ο οφειλέτης είναι σε καθυστέρηση για περισσότερες από 90 ημέρες ή δεν είναι πιθανό να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις του στον Όμιλο και στην Εταιρεία λόγω οικονομικών δυσκολιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρά τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε συλλογική βάση για χαρτοφυλάκια απαιτήσεων από πελάτες με παρόμοια πιστωτικά χαρακτηριστικά. Ειδικότερα, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές ομαδοποιώντας τις απαιτήσεις βάσει των κοινών χαρακτηριστικών κινδύνου και των ημερών καθυστέρησης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τις απαιτήσεις και τα δάνεια που διακρατά ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την ημερομηνία αναφοράς αναλύονται στην σημείωση 13.

(β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά επιμετρώνται στην εύλογη αξία μείον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, του κόστους συναλλαγών που συνδέεται άμεσα με την ανάληψή τους. Μεταγενέστερα, επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος, εκτός και αν διακρατώνται προς διαπραγμάτευση ή έχουν προσδιοριστεί ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, οι τόκοι υπολογίζονται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή πρέπει να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους ή λιγότερο. Διαφορετικά, καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνουν υποχρεώσεις προς προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, καθώς και δανεισμό που επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος.

4.6 Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αφορούν ακίνητα τα οποία αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη πώλησης.

4.7 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως, προθεσμιακές καταθέσεις, τραπεζικούς λογαριασμούς υπερανάλψης, καθώς και άλλες υψηλής ρευστότητας επενδύσεις οι οποίες είναι άμεσα μετατρέψιμες σε συγκεκριμένα ποσά ταμειακών διαθεσίμων που υπόκεινται σε μη σημαντικό κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

Για τον σκοπό της σύνταξης των ενοποιημένων Καταστάσεων των Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

4.8 Δεσμευμένες Καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν αποτελούν ταμειακά ισοδύναμα. Οι δεσμευμένες καταθέσεις ταξινομούνται στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στη γραμμή «Δεσμευμένες καταθέσεις».

Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.9 Τρέχουσα Φορολογία

Στον φόρο εισοδήματος της χρήσης περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος εισοδήματος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η Διοίκηση του Ομίλου περιοδικά αξιολογεί τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

4.10 Αναβαλλόμενη Φορολογία

Ο αναβαλλόμενος φόρος χρήσης περιλαμβάνεται στον φόρο εισοδήματος της χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και της φορολογικής τους βάσης. Δεν αναγνωρίζεται αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση από την αρχική αναγνώριση της υπεραξίας. Επίσης, αναβαλλόμενος φόρος δεν λογίζεται αν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία αναφοράς και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση αναγνωρίζεται για όλες τις φορολογητέες προσωρινές διαφορές που σχετίζονται με επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο, εκτός και αν η μητρική εταιρεία, ο επενδυτής ή ο συμμετέχων σε σχήμα υπό κοινό έλεγχο είναι σε θέση αν ελέγξουν το χρονικό σημείο της αναστροφής της προσωρινής διαφοράς και αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά δεν θα αναστραφεί στο ορατό μέλλον.

Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται για τις εκπεστές προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο κατά την έκταση στην οποία αναμένεται ότι η προσωρινή διαφορά θα αναστραφεί στο μέλλον και θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμο εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.11 Μετοχικό κεφάλαιο και Ίδιες Μετοχές

Το μετοχικό κεφάλαιο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία των κοινών μετοχών της Εταιρείας. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών περιλαμβάνει κάθε διαφορά υπέρ το άρτιο κατά την αρχική έκδοση του μετοχικού κεφαλαίου. Άμεσα έξοδα για την έκδοση νέων μετοχών εμφανίζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Κατά την απόκτηση ιδίων μετοχών, το καταβληθέν τίμημα, συμπεριλαμβανομένων και των σχετικών δαπανών, απεικονίζεται μειωτικά των ιδίων κεφαλαίων σε ιδιαίτερο «Αποθεματικό Ιδίων Μετοχών». Οι Ίδιες Μετοχές δεν ενσωματώνουν δικαιώματα ψήφου.

4.12 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό κόστος. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντिलογίζονται. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν προβλέψεις για επαχθείς συμβάσεις εσόδου με πελάτες. Επαχθής σύμβαση είναι μια σύμβαση στην οποία τα αναπόφευκτα έξοδα εκπλήρωσης των δεσμεύσεων, σύμφωνα με τη σύμβαση, υπερβαίνουν τα οικονομικά οφέλη που αναμένεται να ληφθούν σύμφωνα με αυτήν. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει ως πρόβλεψη τις αναμενόμενες ζημιές για μία σύμβαση με πελάτη, αμέσως μόλις καταστούν πιθανές, βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί για το συνολικό έσοδο και το συνολικό έξοδο της σύμβασης. Κατά την ημερομηνία αναφοράς ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αναγνωρίσει σχετικές προβλέψεις.

4.13 Μισθώσεις

Ο Όμιλος ως μισθωτής

Ο Όμιλος εκτιμά εάν μια σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μίσθωση κατά την έναρξη ισχύς αυτής και αναγνωρίζει κατά περίπτωση κατά την ημερομηνία έναρξης της κάθε μίσθωσης ένα περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης και μια αντίστοιχη υποχρέωση από την μίσθωση για όλες τις συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες είναι μισθωτής, εκτός από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (που ορίζονται ως μισθώσεις με διάρκεια μίσθωσης 12 μηνών ή λιγότερο) και μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Για τις μισθώσεις αυτές, ο Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα ως λειτουργικά έξοδα με την σταθερή μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Συμβάσεις που έχουν λήξει και οι οποίες έχουν «σιωπηρά» ανανεωθεί θεωρείται ότι δεν είναι εκτελεστές, δηλαδή δεν απορρέουν από αυτές εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις. Ο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όμιλος αναγνωρίζει τα μισθώματα που αφορούν αυτές τις μισθώσεις ως λειτουργικά έξοδα στα αποτελέσματα.

Η υποχρέωση από την μίσθωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων τα οποία παραμένουν ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, τα οποία προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης. Εάν το επιτόκιο αυτό δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα, ο Όμιλος χρησιμοποιεί το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του. Τα μισθώματα που περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούνται από:

- σταθερά μισθώματα (περιλαμβανομένων των ουσιαστικά σταθερών μισθωμάτων), μειωμένα κατά τυχόν κίνητρα μίσθωσης,
- κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου,
- ποσά τα οποία αναμένεται να καταβάλλει ο μισθωτής βάσει των εγγυήσεων υπολειμματικής αξίας,
- την τιμή άσκησης του δικαιώματος αγοράς εάν είναι μάλλον βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το εν λόγω δικαίωμα, και
- την καταβολή ποινής για καταγγελία της μίσθωσης, εάν η διάρκεια μίσθωσης αποτυπώνει την άσκηση δικαιώματος του μισθωτή για καταγγελία της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από την μίσθωση επιμετράται μεταγενέστερα, αυξάνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι τόκοι επί της υποχρέωσης από την μίσθωση (με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου) και μειώνοντας την λογιστική αξία για να αποτυπωθούν οι καταβολές των μισθωμάτων. Ο Όμιλος επανεπιμετρά την υποχρέωση από την μίσθωση (και πραγματοποιεί τις αντίστοιχες προσαρμογές στα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης) εάν:

- επέλθει αλλαγή στην διάρκεια της μίσθωσης ή εάν επέλθει μεταβολή στην εκτίμηση του δικαιώματος αγοράς. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αναθεωρημένο προεξοφλητικό επιτόκιο.
- επέλθει μεταβολή στα μισθώματα εξαιτίας της μεταβολής στον δείκτη ή στο επιτόκιο ή στα ποσά τα οποία αναμένεται να καταβληθούν λόγω της εγγύησης υπολειμματικής αξίας. Σε αυτές τις περιπτώσεις η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα με βάση το αρχικό προεξοφλητικό επιτόκιο.
- μια μίσθωση τροποποιείται και η τροποποίηση της μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται λογιστικά ως χωριστή μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή η υποχρέωση από την μίσθωση επανεπιμετράται προεξοφλώντας τα αναθεωρημένα μισθώματα κάνοντας χρήση του αναθεωρημένου προεξοφλητικού επιτοκίου.

Τα κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν εξαρτώνται από κάποιο δείκτη ή επιτόκιο δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από την μίσθωση και κατά συνέπεια δεν αποτελούν συστατικό στοιχείο της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Οι σχετικές πληρωμές

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

αναγνωρίζονται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία επήλθε το γεγονός ή ο όρος ενεργοποίησης αυτών των καταβολών.

Σύμφωνα με όσα προβλέπει το ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος εφάρμοσε την πρακτική διευκόλυνση του ΔΠΧΑ 16 σύμφωνα με την οποία ο μισθωτής δεν υποχρεούται να διαχωρίσει τα μη μισθωτικά στοιχεία, και επομένως αντιμετωπίζει λογιστικά κάθε μισθωτικό και σχετικό μη μισθωτικό στοιχείο ως ενιαία σύμβαση.

Οι υποχρεώσεις από τις μισθώσεις περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Δανεισμός» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης εμπεριέχει το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της αντίστοιχης υποχρέωσης από την μίσθωση, τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή προγενέστερα αυτής, και τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο κόστος μειωμένο κατά τις τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις και τις ζημίες απομείωσης. Ο Όμιλος εφαρμόζει το ΔΛΠ 36 προκειμένου να προσδιορίσει εάν το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης έχει απομειωθεί.

Στις περιπτώσεις που ο Όμιλος αναλαμβάνει συμβατικά την υποχρέωση να αποσυναρμολογήσει και να απομακρύνει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο, να αποκαταστήσει το χώρο που έχει τοποθετηθεί ή να αποκαταστήσει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο στην κατάσταση στην οποία προβλέπεται από τους όρους και τις προϋποθέσεις της σύμβασης μίσθωσης, αναγνωρίζει μια πρόβλεψη η οποία επιμετρώνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 37. Τα κόστη αυτά προσαυξάνουν την λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης. Ο Όμιλος δεν επιβαρύνθηκε με κάποιο από αυτά τα κόστη κατά την διάρκεια των χρήσεων 2025 και 2024.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αποσβένονται στην μικρότερη χρονική περίοδο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Εάν ως αποτέλεσμα της σύμβασης μίσθωσης μεταβιβάζεται η κυριότητα του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου ή στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης έχει ενσωματωθεί το τίμημα εξαγοράς του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου δεδομένου ότι ο Όμιλος αναμένει να εξασκήσει το δικαίωμα αγοράς αυτού, το εν λόγω περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης αποσβένεται στην ωφέλιμη ζωή του εκάστοτε υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου. Η απόσβεση ξεκινά από την έναρξη της μισθωτικής περιόδου.

Σε περίπτωση που τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης τηρούν τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα, τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης επιμετρώνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους.

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνονται στα κονδύλια «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» και «Επενδύσεις σε ακίνητα» στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Οι μισθώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής κατατάσσονται είτε ως χρηματοδοτικές είτε ως λειτουργικές. Όταν σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στον μισθωτή, η μίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική. Όλες οι άλλες μισθώσεις κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Όταν ο Όμιλος είναι ενδιάμεσος μισθωτής, αντιμετωπίζει λογιστικά την κύρια μίσθωση και την υπεκμίσθωση ως δυο χωριστές συμβάσεις. Η υπεκμίσθωση κατατάσσεται ως χρηματοδοτική ή λειτουργική ανάλογα με το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την κύρια μίσθωση.

Τα ποσά που οφείλουν οι μισθωτές από τις χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται ως απαιτήσεις στο ποσό της καθαρής επένδυσης του Ομίλου στην χρηματοδοτική μίσθωση. Το χρηματοοικονομικό έσοδο από την μίσθωση κατανέμεται στις περιόδους αναφοράς έτσι ώστε να αντισταθμίζεται το σταθερό περιοδικό ποσοστό απόδοσης του Ομίλου στην υπολειπόμενη καθαρή επένδυση στις χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης. Τα αρχικά άμεσα κόστη διαπραγμάτευσης και διεκπεραίωσης της συμφωνίας μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στην λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της εκάστοτε μίσθωσης.

4.14 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος, καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν καθίστανται δουλευμένες.

(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχει υποχρέωση σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών βάση της ελληνικής νομοθεσίας που καθορίζει το ποσό της συνταξιοδοτικής παροχής που θα λάβει ένας εργαζόμενος κατά την συνταξιοδότησή του, η οποία εξαρτάται από περισσότερους από έναν παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και η αποζημίωση.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία αναφοράς μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται σε ευρώ και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει την διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στην χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος των τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στα αποτελέσματα στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στην χρήση που έχουν προκύψει.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, ο Όμιλος και η Εταιρεία πληρώνουν εισφορές σε δημόσια ή ιδιωτικά ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά είτε εθελοντικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού απασχόλησης είναι πληρωτέες όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων πριν την συνταξιοδότηση, είτε μετά από απόφαση εργαζομένων να δεχθούν προσφορά παροχών σε αντάλλαγμα του τερματισμού της απασχόλησης τους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τις παροχές τερματισμού της απασχόλησης ως υποχρέωση και έξοδο κατά την προγενέστερη μεταξύ των ακόλουθων ημερομηνιών: α) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν δύναται πλέον να αποσύρει την προσφορά των εν λόγω παροχών και β) όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο του ΔΛΠ 37 και συνεπάγεται την καταβολή παροχών τερματισμού της απασχόλησης. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης προεξοφλούνται.

4.15 Επιχορηγήσεις

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια: α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί. Οι επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν. Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως έσοδο επόμενων χρήσεων και αναγνωρίζονται συστηματικά και ορθολογικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.16 Αναγνώριση εσόδων

Οι πηγές εσόδου του Ομίλου και της Εταιρείας είναι οι ακόλουθες:

- Παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης
- Παροχή υπηρεσιών συντήρησης
- Κατασκευή κτιριακών έργων
- Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών
- Έσοδα από πώληση ακινήτων
- Έσοδα από μισθώματα
- Παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης
- Έσοδα από μερίσματα

Το έσοδο επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στην σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Ο Όμιλος αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας μεταβιβάζεται στον πελάτη.

Ο Όμιλος δεν συνάπτει συμβάσεις όπου η περίοδος ανάμεσα στην μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών που έχουν υποσχεθεί στον πελάτη και της πληρωμής από τον πελάτη να υπερβαίνει τον ένα χρόνο. Συνεπώς, ο Όμιλος δεν προσαρμόζει το τίμημα της συναλλαγής για την διαχρονική αξία του χρήματος.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης

Στις σχετικές συμβάσεις της Εταιρείας με τους πελάτες της περιλαμβάνονται δύο υποχρεώσεις εκτέλεσης: α) οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου (προμελετών, μελετών, εκπόνησης επιχειρηματικών σχεδίων, αδειοδοτήσεων, κατασκευής, χρηματοδότησης, οργάνωσης λειτουργίας και γενικότερου συντονισμού) και β) οι υπηρεσίες επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης του έργου.

Οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου αφορούν τον συντονισμό του έργου, από τον σχεδιασμό της ανάπτυξης του ακινήτου μέχρι και την παράδοσή του και περιλαμβάνουν μία σειρά από επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες. Η Εταιρεία κατέληξε πως οι επιμέρους εργασίες/υπηρεσίες μπορεί να έχουν την δυνατότητα να είναι διακριτές, αλλά η υπόσχεση της Εταιρείας να μεταβιβάσει κάθε μία υπηρεσία στον πελάτη δεν μπορεί να προσδιοριστεί χωριστά από τις άλλες υποσχέσεις που περιέχονται στην σύμβαση, καθώς η συνολική υπόσχεση προς τον πελάτη είναι η συνολική διαχείριση του έργου. Οι υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου αποτελούν υποχρεώσεις εκτέλεσης που εκπληρώνονται σε βάθος χρόνου και η επιμέτρηση της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση των υποχρεώσεων εκτέλεσης, δηλαδή η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, διενεργείται με την μέθοδο των εισροών και συγκεκριμένα βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για κάθε έργο. Η Εταιρεία εξαιρεί από τη μέθοδο εισροών τις επιδράσεις οποιονδήποτε εξόδων που δεν αποτυπώνουν την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας κατά τη μεταβίβαση του ελέγχου υπηρεσιών στον πελάτη, όπως ενδεικτικά τις υπερβάσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κόστους. Η αμοιβή για τις υπηρεσίες προετοιμασίας και συνολικής διαχείρισης του έργου ορίζεται στις σχετικές συμβάσεις ως ποσοστό επί του κόστους κατασκευής, ενώ οι σχετικές συμβάσεις ορίζουν και μέγιστο ποσό αμοιβής (το οποίο έχει υπολογιστεί με βάση το προϋπολογισμό του κόστους του έργου). Η Εταιρεία κατά την διάρκεια της παροχής των υπηρεσιών αναγνωρίζει το έσοδο με βάση το μέγιστο (προϋπολογισθέν) ποσό της αμοιβής, καθώς αυτό αποτελεί το πιθανότερο ποσό που θα λάβει η Εταιρεία για τις συγκεκριμένες υπηρεσίες κατά την διάρκεια όλου του έργου. Η Εταιρεία προβαίνει σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες κατά κανόνα σε μηνιαία βάση.

Οι υπηρεσίες επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης (μίσθωσης, πώλησης, παραχώρησης) αποτελούν ξεχωριστές δυνητικές υποχρεώσεις εκτέλεσης, που εκπληρώνονται σε δεδομένη χρονική στιγμή, δηλαδή κατά την στιγμή της επίτευξης συμφωνιών εκμετάλλευσης, η οποία συμπίπτει με την υπογραφή των προσύμφωνων ή των οριστικών συμφωνητικών. Σε περίπτωση υπογραφής προσυμφώνου, μέρος της αμοιβής για την συγκεκριμένη υποχρέωση εκτέλεσης τιμολογείται με την υπογραφή των προσύμφωνων, ενώ το υπόλοιπο μέρος με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου. Το μέρος της αμοιβής που καταβάλλεται με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου αποτελεί μεταβλητό αντάλλαγμα. Το σχετικό ποσό δεν αναγνωρίζεται ως έσοδο από την Εταιρεία μέχρι την στιγμή της υπογραφής του οριστικού συμφωνητικού / συμβολαίου, καθώς μέχρι εκείνη την στιγμή η Εταιρεία θεωρεί πως υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να συμβεί στο μέλλον αναστροφή του εσόδου που έχει αναγνωριστεί.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών συντήρησης

Στις σχετικές συμβάσεις η Εταιρεία αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει υπηρεσίες προληπτικής και διορθωτικής συντήρησης κτιρίων, υποδομών και εγκαταστάσεων καθώς και συστημάτων ασφαλείας, χρησιμοποιώντας τα απαραίτητα σε κάθε περίπτωση αναλώσιμα υλικά. Οι υπηρεσίες προληπτικής συντήρησης διενεργούνται συστηματικά κατά την διάρκεια της σύμβασης με βάση την συμφωνία που έχει πραγματοποιηθεί με τον πελάτη, ενώ οι υπηρεσίες διορθωτικής συντήρησης διενεργούνται ύστερα από σχετικό αίτημα του πελάτη κατά την διάρκεια της σύμβασης. Η Εταιρεία κατέληξε πως η παροχή υπηρεσιών προληπτικής συντήρησης αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης, η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς ο πελάτης λαμβάνει και ταυτόχρονα αναλώνει τα οφέλη που απορρέουν από την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας. Η Εταιρεία κατέληξε πως η παροχή υπηρεσιών διορθωτικής συντήρησης κτιρίων εκπληρώνονται σε δεδομένη στιγμή καθώς πραγματοποιούνται σε δεδομένη στιγμή ύστερα από σχετικό αίτημα του πελάτη. Στις σχετικές συμβάσεις προληπτικής συντήρησης ορίζεται συγκεκριμένο ποσό ανά εργασία συντήρησης και η Εταιρεία τιμολογεί τους πελάτες για τις εργασίες συντήρησης που έχει διενεργήσει το αργότερο κάθε τρίμηνο ενώ για τις υπηρεσίες διορθωτικής συντήρησης η Εταιρεία τιμολογεί με την παροχή της υπηρεσίας. Η Εταιρεία αποφάσισε να χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση που παρέχεται από το πρότυπο για τις σχετικές συμβάσεις και να αναγνωρίζει έσοδο ίσο με το ποσό το οποίο δικαιούται να τιμολογήσει.

Έσοδα από κατασκευή κτιριακών έργων

Ύστερα από σχετική αξιολόγηση των συμβάσεων κατασκευής κτιριακών έργων, ο Όμιλος και η Εταιρεία κατέληξαν πως στις σχετικές συμβάσεις περιλαμβάνεται μία μόνο υποχρέωση εκτέλεσης, η κατασκευή του έργου που έχει αναληφθεί. Η κατασκευή του κάθε έργου αποτελεί υποχρέωση εκτέλεσης που εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου, καθώς η εκτέλεση από πλευράς του Ομίλου και της Εταιρείας δημιουργεί ή ενισχύει ένα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

περιουσιακό στοιχείο του οποίου ο έλεγχος ανήκει στον πελάτη (κύριο του έργου), καθώς δημιουργείται ή ενισχύεται το περιουσιακό στοιχείο. Η επιμέτρηση του ποσοστού ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, διενεργείται με την μέθοδο των εισροών και συγκεκριμένα βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί έως την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με τα συνολικά εκτιμώμενα έξοδα για κάθε έργο. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτίμηση του ποσού του ανταλλάγματος που θα δικαιούνται έναντι της μεταβίβασης του έργου στον πελάτη και περιλαμβάνουν στην τιμή συναλλαγής μέρος ή το σύνολο του μεταβλητού ανταλλάγματος που εκτιμάται, μόνο στον βαθμό στον οποίο υπάρχει αυξημένη πιθανότητα να μην προκύψει σημαντική αναστροφή στο ποσό του συσσωρευμένου εσόδου που έχει αναγνωριστεί, όταν εξαλειφθεί στη συνέχεια η αβεβαιότητα που σχετίζεται με το μεταβλητό αντίλλαγμα. Κατά τη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία επικαιροποιούν την εκτιμώμενη τιμή συναλλαγής, καθώς και την αξιολόγησή της σχετικά με το μεταβλητό αντίλλαγμα, προκειμένου να παρουσιάζονται πιστά οι συνθήκες που ισχύουν κατά την λήξη της περιόδου αναφοράς καθώς και οι μεταβολές στις συνθήκες κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε σχετικές τιμολογήσεις προς τους πελάτες σύμφωνα με την ισχύουσα σύμβαση.

Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών

Η Εταιρεία παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετικά με την απόκτηση/αξιοποίηση ακινήτων τρίτων πελατών της. Η παροχή των εν λόγω υπηρεσιών αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου. Καθώς οι προσπάθειες της Εταιρείας καταβάλλονται ομοιόμορφα καθ' όλη την περίοδο εκτέλεσης των σχετικών υπηρεσιών, η Εταιρεία κατέληξε πως το σχετικό έσοδο πρέπει να αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της κάθε σύμβασης.

Έσοδα από πώληση ακινήτων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δύναται να προχωρούν σε πώληση ακινήτων τα οποία είναι ταξινομημένα ως Αποθέματα. Η πώληση αυτή συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος και πιο συγκεκριμένα όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου.

Έσοδα από μισθώματα

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία παρέχουν κίνητρα στους πελάτες τους, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης

Η Εταιρεία παρέχει λογιστικές υπηρεσίες, καθώς και γραμματειακή, φορολογική, νομική και διοικητική υποστήριξη στους πελάτες της. Η παροχή των εν λόγω υπηρεσιών αποτελεί μια σειρά διακριτών υπηρεσιών που είναι κατ' ουσία ίδιες και μεταβιβάζονται με τον ίδιο τρόπο στον πελάτη και επομένως αποτελούν μία υποχρέωση εκτέλεσης η οποία εκπληρώνεται σε βάθος χρόνου. Καθώς οι προσπάθειες της Εταιρείας

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

καταβάλλονται ομοιόμορφα καθ' όλη την περίοδο εκτέλεσης των σχετικών υπηρεσιών, η Εταιρεία κατέληξε πως το σχετικό έσοδο πρέπει να αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της κάθε σύμβασης.

Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξης τους, ήτοι κατά κανόνα όταν εγκρίνεται η διανομή τους από το αρμόδιο όργανο της διανέμουσας εταιρείας. Η αναγνώριση πραγματοποιείται εφόσον είναι πιθανή η εισροή των σχετικών οικονομικών οφελών και το ποσό μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, απαιτήσεις και συμβατικές υποχρεώσεις

Συμβατικό περιουσιακό στοιχείο είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα έναντι αγαθών ή υπηρεσιών τα οποία έχει μεταβιβάσει σε πελάτη.

Απαίτηση είναι το δικαίωμα της Εταιρείας σε αντάλλαγμα το οποίο είναι ανεπιφύλακτο. Ένα δικαίωμα σε αντάλλαγμα θεωρείται ανεπιφύλακτο εάν απαιτείται μόνο η πάροδος του χρόνου προκειμένου να καταστεί απαιτητή η πληρωμή του εν λόγω ανταλλάγματος.

Συμβατική υποχρέωση είναι η υποχρέωση της Εταιρείας να μεταβιβάσει σε πελάτη αγαθά ή υπηρεσίες για τα οποία η Εταιρεία έχει λάβει αντάλλαγμα (ή είναι απαιτητό ένα ποσό του ανταλλάγματος) από τον πελάτη.

Για τον Όμιλο και την Εταιρεία, τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα από τις συμβάσεις με τους πελάτες, τα οποία δεν έχουν τιμολογηθεί σε κάθε περίοδο αναφοράς. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Πελάτες και Λοιπές απαιτήσεις», βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Οι συμβατικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αφορούν έσοδα επομένων χρήσεων από τις συμβάσεις με τους πελάτες και περιλαμβάνονται στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις», βλέπετε σχετικά σημείωση 20.

4.17 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με την αρχή του δεδουλευμένου (accrual basis).

4.18 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

4.19 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς δραστηριότητας στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται με τρόπο αντίστοιχο με τους τομείς δραστηριότητας στις εσωτερικές αναφορές, οι οποίες χρησιμοποιούνται από τον αρμόδιο επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο αρμόδιος επικεφαλής ή το αρμόδιο όργανο είναι υπεύθυνο για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τον καταμερισμό των πόρων ανά τομέα δραστηριότητας και την αξιολόγηση της απόδοσής του.

Ο Όμιλος όρισε ως αρμόδιο για τη λήψη επιχειρηματικών αποφάσεων, τον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Όλες οι συναλλαγές μεταξύ των τομέων δραστηριότητας διεξάγονται με όρους αγοράς, ενώ οι συναλλαγές μεταξύ

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

τομέων απαλείφονται. Τα έσοδα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με τον κάθε τομέα λαμβάνονται υπόψιν για την αξιολόγηση της απόδοσής του. Οι γεωγραφικοί τομείς περιλαμβάνουν έσοδα από περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονται ή η διαχείρισή τους γίνεται στην αντίστοιχη γεωγραφική περιοχή.

4.20 Κέρδη ανά μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρουμένων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

4.21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται οι μέτοχοι της Εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 32, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους).

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων πραγματοποιείται από τη Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας προσδιορίζει, αξιολογεί και λαμβάνει μέτρα με σκοπό την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται έμμεσα σε κίνδυνο τιμών σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα στο βαθμό που η αξία των θυγατρικών ή/και των κοινοπραξιών παρουσιάζει διακυμάνσεις λόγω μεταβολών στην αξία των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ακινήτων) τους.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική τους θέση.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Ο Όμιλος παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και τα ακίνητα του αποτιμώνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.

Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του χαρτοφυλακίου επενδυτικών έργων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το χρόνο ανάπτυξης, το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα διάθεσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση.

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2025 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου, βλέπετε σχετικά σημείωση 18 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, και επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Ο δανεισμός του Ομίλου κατά την 31.12.2025 ανέρχεται σε €67.130.447 εκ του οποίου το ποσό των €22.319.588 (2024: €41.938.708) αφορά τα υπόλοιπα από ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών IQ Athens M.A.E. και Random M.A.E. με κυμαινόμενο επιτόκιο και ποσό €44.810.859 (2024:10.206.027) αφορά το ομολογιακό δάνειο της Εταιρείας.

Αν το επιτόκιο δανεισμού, των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για τη χρήση 2025 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €671.304 (31.12.2024: €419.387) περίπου

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ενώ τα αποτελέσματα της Εταιρείας για τη χρήση 2025 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €448.109 (2024: €0). Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας σε όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαδώς τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος. Για τη προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Να σημειωθεί πως ο Όμιλος δεν έχει χρησιμοποιήσει τα προαναφερθέντα μέσα για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου για τις χρήσεις 2025 και 2024 καθώς δεν έχει κριθεί αναγκαία η χρήση τους.

Στη σημείωση 5.1 (γ) των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 δεν κατείχαν σημαντικά χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχουν κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

Συνεπώς λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται κυρίως σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν σημαντικά χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέραν του ευρώ, δεν υφίσταται ουσιαδής συναλλαγματικός κίνδυνος για τον Όμιλο και την Εταιρεία.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2025. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με τη σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι μη σημαντικής αξίας καθώς ο Όμιλος και η Εταιρεία συναλλάσσονται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστωτικής διαβάθμισης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο ρευστότητας λόγω των μεσοπρόθεσμων (2-4 ετών) δεσμεύσεων σε σχέση με το επενδυτικό τους πρόγραμμα και τις χρηματοοικονομικές τους υποχρεώσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας παρακολουθεί σε τακτική βάση τη ρευστότητα του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και κάθε φορά που εξετάζεται μια μελλοντική επένδυση ή/και έργο, προκειμένου να εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα. Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαχειρίζονται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από την έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση, πρόσβαση σε επενδυτικά κεφάλαια, αλλά και συνετή διαχείριση των χρηματικών διαθεσίμων.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, με βάση την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία υποχρεούνται να αποπληρώσουν την υποχρέωση και περιλαμβάνει τις ταμειακές ροές που αφορούν τόσο τόκους όσο και κεφάλαιο.

Καθώς το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών που σχετίζονται με τραπεζικό δανεισμό βασίζεται σε κυμαινόμενα, το ποσό που γνωστοποιείται προσδιορίζεται με αναφορά στις συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία τέλους της χρήσης. Συγκεκριμένα, για τον υπολογισμό των σχετικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιούνται τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν στο τέλος της χρήσης.

Όμιλος

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2025					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16.207.022	3.819.964	-	20.026.985	20.026.985
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.127.155	2.917.137	4.602.022	8.646.313	5.071.048
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	30.490.756	54.768.564	21.113.096	106.372.417	93.898.872
Σύνολο	47.824.933	61.505.665	25.715.118	135.045.715	118.996.905
				Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9.252.376	1.431.713	-	10.684.089	10.684.089
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	531.037	1.278.272	5.218.025	7.027.335	3.087.558
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	22.519.509	45.516.082	18.726.137	86.761.728	70.757.342
Σύνολο	32.302.922	48.226.067	23.944.162	104.473.152	84.528.989

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο	
				συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2025					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.511.027	250.159	-	4.761.186	4.761.187
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	544.855	681.562	-	1.226.417	1.226.865
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	18.705.001	47.184.834	-	65.889.835	61.748.166
Σύνολο	23.760.883	48.116.555	-	71.877.438	67.736.218
Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο	
				συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2024					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.053.044	-	-	2.053.044	2.053.044
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	319.644	509.346	-	828.989	881.144
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	13.142.499	10.600.000	-	23.742.499	22.342.499
Σύνολο	15.515.187	11.109.346	-	26.624.532	25.276.687

5.2 Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος του Ομίλου και της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίζουν τη δυνατότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους με κερδοφορία, παρέχοντας ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και εξασφαλίζοντας μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η Διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχουν την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, ο Όμιλος και η Εταιρεία μπορούν να προσαρμόζουν το μέρισμα, να προβούν σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσουν νέες μετοχές.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Σύνολο δανεισμού	98.969.920	73.844.900	62.975.032	23.223.642
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(50.053.021)	(38.265.299)	(2.766.148)	(21.028.443)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(3.326.710)	(2.023.850)	-	-
Καθαρός δανεισμός	45.590.189	33.555.751	60.208.884	2.195.199
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	206.141.431	172.609.053	226.270.709	189.475.685
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	251.731.620	206.164.804	286.479.593	191.670.884
Δείκτης μόχλευσης	18%	16%	21%	1%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Οι μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας της εύλογης αξίας θεωρούνται ότι πραγματοποιούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν πραγματοποιήθηκαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας της εύλογης αξίας. Όλα τα σχετικά στοιχεία ταξινομούνται στο Επίπεδο 3.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

6. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

6.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ' ορισμού, σπανίως ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου

Ο Όμιλος συνεργάζεται με ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για τη διενέργεια εκτιμήσεων της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα. Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές λαμβάνουν υπ' όψιν τους δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 8 και 10.

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες, οι οποίες είναι μη εισηγμένες εταιρείες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες προσδιορίζονται με την χρήση άλλων μεθόδων αποτίμησης και συγκεκριμένα με την καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς, βλέπετε σχετικά σημείωση 10.

γ) Φόρος εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόρος Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Οι εταιρείες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος και ως εκ τούτου απαιτείται σημαντική εκτίμηση από τη Διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για το φόρο εισοδήματος. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, σημαντικών αλλαγών στις νομοθεσίες των χωρών στις οποίες

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, ή απρόβλεπτων επιπτώσεων από τον τελικό προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης κάθε χρήσης από τις φορολογικές αρχές. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 29.

δ) Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθούν μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη Διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού. Επιπλέον λεπτομέρειες περιλαμβάνονται στη σημείωση 12.

6.2 Σημαντικές Λογιστικές Κρίσεις στην Εφαρμογή των Λογιστικών Πολιτικών

Επιχειρηματικά σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Αναφορικά με τις επενδύσεις του Ομίλου την 31.12.2025 και την 31.12.2024, όπως αυτές παρατίθενται στην σημείωση 11 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο Όμιλος κατέληξε πως διενεργεί από κοινού έλεγχο στις εν λόγω εταιρείες, καθώς όλες οι σημαντικές συναφείς δραστηριότητες απαιτούν την ομόφωνη συγκατάθεση όλων των μερών. Επίσης, οι επενδύσεις ταξινομούνται ως κοινοπραξίες, καθώς τα συγκεκριμένα σχήματα παρέχουν στα μέρη δικαίωμα επί των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εν λόγω εταιρειών.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

7. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η βασική δραστηριότητα του Ομίλου είναι επενδυτική και αφορά στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων (Real estate development). Πέρα από την επενδυτική του δραστηριότητα, ο Όμιλος προσφέρει επίσης ένα σημαντικό εύρος υπηρεσιών που περιλαμβάνει τη διαχείριση έργων και κατασκευών (project management), την παροχή τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και τη διαχείριση εγκαταστάσεων.

Ο Όμιλος παρακολουθεί χωριστά τους εξής τομείς:

- Τομέας παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα.

Οι λειτουργίες του τομέα αφορούν κυρίως την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργων (project management), τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και διαχείρισης εγκαταστάσεων. Επιπρόσθετα, στον εν λόγω τομέα περιλαμβάνεται και η παροχή των κατασκευαστικών υπηρεσιών που παρέχονται σε πελάτες καθώς για επιχειρηματικούς σκοπούς προσομοιάζει με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης.

- Τομέας επενδύσεων σε ακίνητα.

Μέσω του τομέα επενδύσεων σε ακίνητα ο Όμιλος, μέσω θυγατρικών εταιρειών ή/και κοινοπραξιών, αποκτά ακίνητα στα οποία ανεγείρει ή ανακατασκευάζει κτίρια με σκοπό την εκμετάλλευσή τους ή την μετέπειτα πώληση της συμμετοχής στη σχετική θυγατρική ή κοινοπραξία.

Σημειώνεται ότι ο κύκλος εργασιών όλων των τομέων που αναλύονται κατωτέρω προέρχονται από δραστηριότητα στην Ελλάδα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάλυση ανά τομέα παρατίθεται στους παρακάτω πίνακες:

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Απαλοιφές		Σύνολο	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών συντήρησης και λοιπές υπηρεσίες	4.299.378	4.108.135	-	-	-	-	-	-	4.299.378	4.108.135
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	5.719.779	7.492.627	-	-	-	-	(3.352.488)	(4.351.009)	2.367.291	3.141.618
Κύκλος εργασιών από πώληση ακινήτων	-	-	-	4.000.000	-	-	-	-	-	4.000.000
Έσοδα ενοικίων	-	-	4.780.563	1.690.623	-	-	-	-	4.780.563	1.690.623
Κύκλος εργασιών από κατασκευαστικά έργα	48.420.633	15.483.342	-	-	-	-	-	-	48.420.633	15.483.342
Κύκλος εργασιών	58.439.790	27.084.104	4.780.563	5.690.623	-	-	(3.352.488)	(4.351.009)	59.867.865	28.423.718
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	31.013.208	12.410.695	-	-	(656.055)	(1.102.033)	30.357.153	11.308.662
Εργολαβικό κόστος	(41.266.372)	(14.462.603)	-	-	-	-	-	-	(41.266.372)	(14.462.603)
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	559.209	-	-	-	-	-	559.209	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	-	(762.281)	(1.017.411)	-	-	-	-	(762.281)	(1.017.411)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(4.478.062)	(4.291.778)	-	-	(4.478.062)	(4.291.778)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(731.274)	(427.568)	-	-	(731.274)	(427.568)
Καθαρή μεταβολή στα αποθέματα ακινήτων	-	-	-	(4.039.534)	-	-	-	-	-	(4.039.534)
Ζημιές απομείωσης (συμπεριλαμβανομένων αναστροφών ζημιών απομείωσης) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	-	-	-	-	(19.623)	(27.293)	13.375	7.793	(6.248)	(19.500)
Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-	6.082.145	14.880.230	-	-	-	-	6.082.145	14.880.230
Λοιπά έσοδα	-	-	334.159	296.251	2.799.709	438.216	(1.509.647)	(507.421)	1.624.221	227.046
Λοιπά έξοδα	(6.277.511)	(5.373.267)	(2.583.049)	(4.164.704)	(4.391.778)	(3.076.508)	1.367.242	5.158.890	(11.885.096)	(7.455.589)
Λειτουργικά κέρδη	10.895.907	7.248.234	39.423.954	24.056.151	(6.821.028)	(7.384.931)	(4.137.573)	(793.781)	39.361.260	23.125.673
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	5.515.025	34.471.092	-	-	-	-	5.515.025	34.471.092
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	1.120.834	1.986.110	-	-	(673.264)	(1.906.246)	447.570	79.864
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(581.310)	(778.699)	(4.111.117)	(4.262.119)	-	-	1.408.283	1.901.052	(3.284.144)	(3.139.766)
Κέρδη προ φόρων	10.314.597	6.469.535	41.948.696	56.251.234	(6.821.028)	(7.384.931)	(3.402.554)	(798.975)	42.039.711	54.536.863
Φόρος εισοδήματος	(325.694)	-	(6.559.522)	(3.061.675)	(107.140)	93	-	-	(6.992.356)	(3.061.582)
Καθαρά κέρδη χρήσης	9.988.903	6.469.535	35.389.174	53.189.559	(6.928.168)	(7.384.838)	(3.402.554)	(798.975)	35.047.355	51.475.281
ΕΒΙΤΔΑ	10.895.907	7.248.234	44.938.979	58.527.243	(6.089.754)	(6.957.363)	(4.137.573)	(793.780)	45.607.559	58.024.333

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στο κύκλο εργασιών από τομέα παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρεις πελάτες ποσού €31.907.582, €8.934.696 και €6.758.437 που αποτελούν το 53%, 15% και το 11% αντίστοιχα, του συνολικού κύκλου εργασιών του Ομίλου.

Τα μη καταμεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αμοιβές και έξοδα προσωπικού, αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, ζημιές απομείωσης (συμπεριλαμβανομένων αναστροφών ζημιών απομείωσης) πελατών και λοιπών απαιτήσεων, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα και φόρους εισοδήματος.

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη καταμεμημένα		Σύνολο	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	174.589.657	141.784.782	-	-	174.589.657	141.784.782
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	174.589.657	141.784.782	-	-	174.589.657	141.784.782
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Κύπρο	-	-	24.838.281	24.738.087	-	-	24.838.281	24.738.087
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Ελλάδα	-	-	71.512.175	62.322.934	-	-	71.512.175	62.322.934
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	96.350.456	87.061.021	-	-	96.350.456	87.061.021
Σύνολο υποχρεώσεων	4.299.155	8.123.782	122.941.957	85.596.392	8.737.422	13.254.914	135.978.534	106.975.088

Οι προσθήκες σε μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία για τον τομέα «Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα» ανήλθαν σε €218.400 (2024:€42.990) και αφορούν κυρίως αγορές παγίων και άυλων της Εταιρείας. Αντίστοιχα, οι προσθήκες σε μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία για τον τομέα «Επενδύσεις σε ακίνητα» ανήλθαν σε ποσό €63.159.661 (2024:€71.325.345), από το οποίο ποσό €46.154.154 αφορά κυρίως αποκτήσεις νέων επενδυτικών ακινήτων και ποσό €17.005.507 αφορά κεφαλαιοποιημένες δαπάνες για βελτιώσεις υφιστάμενων επενδυτικών ακινήτων.

Οι μη καταμεμημένες υποχρεώσεις αποτελούνται κυρίως από το δανεισμό της Εταιρείας μέσω ανοιχτών αλληλόχρεων λογαριασμών και οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας (αναλογιστική υποχρέωση, δεδουλευμένα έξοδα, εγγυήσεις, υποχρεώσεις για φόρους τέλη, ασφαλιστικοί οργανισμοί και έσοδα επομένων χρήσεων).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος	
		31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		141.784.782	117.103.629
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα		45.934.154	51.502.652
Άμεση απόκτηση δικαιώματος χρήσης επενδυτικών ακινήτων		2.945.207	46.983
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα (Πωλήσεις)/(Μειώσεις)		17.005.507 (64.216.355)	19.574.338 (55.090.000)
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		30.357.153	11.308.662
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων		559.209	-
Μεταφορά από Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	13	220.000	248.355
Μεταφορά σε Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών		-	(2.909.837)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		174.589.657	141.784.782

A. Αποκτήσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα που απέκτησε ο Όμιλος κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025 αφορούν τα εξής:

- Ένα οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 345.567 τ.μ. στην περιοχή Γούρνες του Δήμου Χερσονήσου στο Ηράκλειο Κρήτης μέσω της εξαγοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ιδιοκτήτριας εταιρείας «Γούρνες Μ.Α.Ε.» έναντι τιμήματος €40.050.089.
- Ένα οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 632.226 τ.μ. (ιδιοκτησίας «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας»), στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας, το οποίο αποκτήθηκε την 01.08.2025 από τη θυγατρική «Dramar Μ.Α.Ε.» έναντι τιμήματος €4.720.000, πλέον φόρων και εξόδων ποσού €1.060.691. Από το συνολικό τίμημα ύψους €4.720.000, ποσό €220.000 κατεβλήθη ως προκαταβολή βάση προσυμφώνου έως την 31.12.2022, ποσό €500.000 κατεβλήθη με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου, ποσό €1.000.000 θα καταβληθεί εντός της χρήσης 2026 και ποσό €3.000.000 θα καταβληθεί εντός της χρήσης 2027.
- Μισθωμένο κτίριο τριών ορόφων περίπου 2.018 τ.μ. στη δυτική Θεσσαλονίκη με σκοπό την εκμετάλλευσή του. Η θυγατρική «Μποζόνιο Μ.Α.Ε.» υπέγραψε την 15.09.2025 ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης, του ανωτέρω κτιρίου, διάρκειας 6 ετών με σκοπό την εκμετάλλευσή του ως κτίριο γραφείων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

B. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις/μειώσεις επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά τη διάρκεια της χρήσης 2025 αφορούν τα εξής:

- Η θυγατρική Filma M.A.E. προχώρησε στην σύσταση δύο καθέτων ιδιοκτησιών του υφιστάμενου οικοπέδου ιδιοκτησίας της για να επιτευχθεί η καλύτερη αξιοποίηση και εκμετάλλευσή του. Την 07.08.2025 προχώρησε στην πώληση της μιας κάθετης ιδιοκτησίας συνολικής επιφάνειας 6.900 τ.μ. που περιλάμβανε διατηρητέα κτίρια επιφάνειας 7.715,90 τ.μ., στο Υπουργείο Πολιτισμού, το οποίο είχε χαρακτηρίσει το εν λόγω ακίνητο ως «ιστορικό διατηρητέο μνημείο». Η πώληση πραγματοποιήθηκε σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 330247/2025 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β' 3971/25.07.2025).
- Την 30.12.2025, πραγματοποιήθηκε η πώληση του επενδυτικού ακινήτου που κατείχε η θυγατρική Alkanor M.A.E. μέσω της πώλησης του συνόλου των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας, βλέπετε σχετικά σημείωση 10. Κατά την αποαναγνώριση η αξία του επενδυτικού ακινήτου ανερχόταν σε €55.984.355, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Επιπρόσθετα, την 27.02.2025, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής Dorou Residencies M.A.E., ιδιοκτήτριας του κτιρίου Α του «MINION» στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης της εταιρείας Alkanor M.A.E.. Η Dorou Residencies M.A.E. κατέχει οικοπέδο συνολικής επιφάνειας περίπου 560 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 4.778 τ.μ. στο Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην πλατεία Ομόνοιας.

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Random M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €16.440.000 και €163.592.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Ο Όμιλος κεφαλαιοποίησε τα αναλογούντα στην περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025, κόστη δανεισμού της κατασκευαστικής περιόδου ποσού €2.045.757 (31.12.2024: €1.903.420), με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού». Το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στην γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα.

Ο Όμιλος τη χρήση 2025, αναγνώρισε έσοδο από μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής Random M.A.E. ποσού €649.998, ενώ για την περίοδο 01.01.2025 έως την ημερομηνία πώλησης των μετοχών της θυγατρικής Alkanor M.A.E., ήτοι την 30.12.2025, ο Όμιλος αναγνώρισε έσοδο από μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής ποσού €4.130.565.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα ΔΠΧΑ. Στην εκτίμηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται η συμφωνία εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων που έχει αναγνωρισθεί στον Όμιλο από τις θυγατρικές Dorou Residencies M.A.E. και Μποζόνιο M.A.E., σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παρ.77:

	31.12.2025	31.12.2024
Έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή	5.859.000	55.270.000
Πλέον: Υποχρεώσεις μίσθωσης	2.376.657	692.782
Εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου	8.235.657	55.962.782

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 31.12.2025.

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ ATHENS Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
DOROU RESIDENCIES Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cashflows Method)	3
RANDOM Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cashflows Method)	3
FILMA Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
ΓΟΥΡΠΝΕΣ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
PIRAEUS REGENERATION 138 Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	Market Approach	3

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μέθοδος αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκε για το ακίνητο της θυγατρικής Random M.A.E. έχει τροποποιηθεί από αυτή που χρησιμοποιήθηκε την 31.12.2024 καθώς εντός της χρήσης 2025 ολοκληρώθηκε η ανακατασκευή του και κατά την 31.12.2025 είναι πλήρως μισθωμένο και λειτουργικό.

Παρακάτω παρουσιάζεται ανά κατηγορία χρήσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου το εύρος των σημαντικότερων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση τους στην εύλογη αξία.

Χρήση ακινήτου	Κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης ανά τ.μ.	Μέση ημερήσια χρέωση
Γραφεία	-	16,9-19,2	-	-
Μικτής χρήσης	800-2.200	15,5-22.6	-	-
Οικιστικά	625-3.000	-	5.800-11.000	-
Ξενοδοχεία	500-3.700	-	-	45,4-549
Αποθηκευτικοί χώροι (logistics)	850	6,6-7,0	-	-

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν:

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €59.679.891			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής Προεξόφλησης (Discount Rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
11.702.000 / 11.349.000	8.726.000 / 8.725.000	5.675.000 / 6.024.000	8%-9,70%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €80.571.000				
Μεταβολή στο Average Daily rate (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
5%/-5%	5%/-5%	5%/-5%	0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
8.228.000 / 8.228.000	1.690.000 / 1.747.000	6.786.000 / 6.785.000	7.438.000 / 7.948.000	7%-13%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €6.177.000
Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ
+10%/-10%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη
759.000 / 759.000

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €28.161.765	
Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	7,25%-8,30%
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
983.000 / 1.036.000	

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025, αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €30.357.153 (2024: €11.308.662).

Το κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα προέρχεται κυρίως από τη μεταβολή των συνθηκών σε σχέση με την προηγούμενη χρήση στα υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα (πολεοδομική ωρίμανση, πρόοδος έργων, εμπορική ωρίμανση κ.λπ.) καθώς και τις συνθήκες που ίσχυαν κατά την πρώτη αποτίμηση των νέων επενδυτικών ακινήτων. Οι κύριες συνθήκες που επηρέασαν το κέρδος από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων είναι η υπογραφή μισθώσεων, η εξέλιξη των έργων, και η αγορά επενδυτικών ακινήτων σε τιμή χαμηλότερη της αγοραίας αξίας.

9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στους παρακάτω πίνακες:

	Όμιλος					Σύνολο
	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2024	72.692	2.699	16.079	823.009	1.926.634	2.841.113
Προσθήκες	-	-	3.895	39.095	140.256	183.246
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	(54.871)	(54.871)
31 Δεκεμβρίου 2024	72.692	2.699	19.974	862.104	2.012.019	2.969.488
1 Ιανουαρίου 2025	72.692	2.699	19.974	862.104	2.012.019	2.969.488
Προσθήκες	-	10.875	-	107.882	991.619	1.110.376
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	(397.529)	(397.529)
31 Δεκεμβρίου 2025	72.692	13.574	19.974	969.986	2.606.109	3.682.335

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	(65.372)	(1.991)	(8.484)	(753.427)	(825.443)	(1.654.716)
Αποσβέσεις χρήσης	(3.396)	(708)	(1.683)	(59.514)	(359.448)	(424.749)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	18.303	18.303
31 Δεκεμβρίου 2024	(68.768)	(2.699)	(10.167)	(812.941)	(1.166.588)	(2.061.162)
1 Ιανουαρίου 2025	(68.768)	(2.699)	(10.167)	(812.941)	(1.166.588)	(2.061.163)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.941)	(234)	(1.546)	(104.135)	(528.007)	(635.863)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	270.054	270.054
31 Δεκεμβρίου 2025	(70.709)	(2.933)	(11.713)	(917.076)	(1.424.541)	(2.426.972)
Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2024	7.320	708	7.595	69.582	1.101.192	1.186.397
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	3.924	-	9.807	49.163	845.431	908.326
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	1.983	10.641	8.261	52.910	1.181.568	1.255.363
Εταιρεία						
	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	Σύνολο
Κόστος						
1 Ιανουαρίου 2024	72.692	2.699	16.079	804.617	1.597.967	2.494.054
Προσθήκες	-	-	3.895	35.645	141.373	180.912
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	(54.871)	(54.871)
31 Δεκεμβρίου 2024	72.692	2.699	19.974	840.261	1.684.469	2.620.095
1 Ιανουαρίου 2025	72.692	2.699	19.974	840.261	1.684.469	2.620.095
Προσθήκες	-	10.875	-	106.602	991.619	1.109.096
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	(397.530)	(397.530)
31 Δεκεμβρίου 2025	72.692	13.574	19.974	946.863	2.278.558	3.331.661
Συσσωρευμένες αποσβέσεις						
1 Ιανουαρίου 2024	(65.372)	(1.991)	(8.484)	(736.647)	(713.172)	(1.525.667)
Αποσβέσεις χρήσης	(3.396)	(708)	(1.683)	(57.873)	(293.877)	(357.537)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	18.303	18.303
31 Δεκεμβρίου 2024	(68.768)	(2.699)	(10.167)	(794.520)	(988.746)	(1.864.901)
1 Ιανουαρίου 2025	(68.768)	(2.699)	(10.167)	(794.520)	(988.746)	(1.864.900)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.941)	(234)	(1.546)	(102.509)	(462.820)	(569.050)
Πωλήσεις, μειώσεις, διαγραφές	-	-	-	-	269.346	269.346
31 Δεκεμβρίου 2025	(70.709)	(2.933)	(11.713)	(897.029)	(1.182.220)	(2.164.604)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναπόσβεστη αξία στις 1 Ιανουαρίου 2024	7.320	708	7.595	67.970	884.794	968.387
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024	3.924	-	9.807	45.742	695.723	755.194
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025	1.983	10.641	8.261	49.834	1.096.338	1.167.057

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης αφορούν τις ακόλουθες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κτίρια	676.547	418.659	594.393	268.949
Μεταφορικά μέσα	368.118	274.972	368.118	274.972
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	136.904	151.800	133.827	151.802
	1.181.569	845.431	1.096.338	695.723

Τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης του Ομίλου περιλαμβάνουν την 31.12.2025, δύο μισθώσεις χώρων γραφείων της Εταιρείας, με συνολική διάρκεια μίσθωσης 9 και 3 έτη αντίστοιχα, μίσθωση λοιπού εξοπλισμού, με συνολική διάρκεια μίσθωσης 10 έτη, μίσθωση χώρου γραφείων της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, με συνολική διάρκεια μίσθωσης 3 έτη, μίσθωση αποθηκευτικού χώρου της θυγατρικής Hub 204 M.A.E., με συνολική διάρκεια μίσθωσης 3 έτη καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων της Εταιρείας.

10. Επενδύσεις σε θυγατρικές (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες.

Η Εταιρεία, βάσει του ΔΠΧΑ 9, επιμετρά τις επενδύσεις στις θυγατρικές στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επένδυση στη θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία διενήργησε την συγκεκριμένη αμετάκλητη επιλογή, καθώς η συγκεκριμένη επένδυση διακρατάται από την Εταιρεία ως μακροπρόθεσμη στρατηγική επένδυση και δεν αναμένεται να πουληθεί βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία χρησιμοποιούν την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν τις επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες. Εξαιτίας του γεγονότος ότι οι θυγατρικές εταιρείες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και επομένως δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, αφού θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών που ενοποιούνται από τον Όμιλο:

Επωνυμία	31 Δεκεμβρίου 2025				31 Δεκεμβρίου 2024		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
PERDIM M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	100%	-	Ολική ενοποίηση
TERRA ATTIVA M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
CITRUS ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DRAMAR M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
BRIDGED -T E.Π.Ε.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
FILMA ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALKANOR M.A.E.	Ελλάδα	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επωνυμία	31 Δεκεμβρίου 2025				31 Δεκεμβρίου 2024		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΤΕΡΡΑ ΑΘΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
ΓΟΥΡΝΕΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
DOROU RESIDENCIES Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
DIMAND REAL ESTATE (CYPRUS) LTD	Κύπρος	-	-	-	100%	-	Ολική ενοποίηση
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
DIMAND REAL ESTATE AND SERVICES EOOD	Βουλγαρία	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
MAGROMELL LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DARMENIA HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
AFFLADE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
MANDALINAR HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ARCELA FINANCE LTD	Κύπρος	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALABANA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
METRINWOOD LTD	Κύπρος	51%	-	Ολική ενοποίηση	51%	-	Ολική ενοποίηση

Η κίνηση της επένδυσης της Εταιρείας στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, που ταξινομείται στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	160.700.277	125.210.365
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	9.426.000	12.526.725
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	2.920.951	22.963.187
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	173.047.228	160.700.277

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ειδικά για την αποτίμηση στην εύλογη αξία της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού της («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων επηρεάζεται ουσιαστικά από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων ή των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων που ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα ή πάγια περιουσιακά των άμεσων και έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες 3V A.E., Cante Holdings Ltd (αποτίμηση των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτου της κοινοπραξίας της Cante Holdings Ltd, Piraeus Tower A.E.), YITC European Trading Ltd (αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής της YITC European Trading Ltd, Ευγένεια M.A.E.), IQ Karela A.E. και στις θυγατρικές Piraeus Regeneration 138 M.A.E., Random M.A.E., Filma M.A.E., Αγκίαλος M.A.E., Dramar M.A.E., Dorou Residencies M.A.E., Γούρνες M.A.E. και IQ Athens M.A.E..

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών κατά την 31.12.2025.

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ ATHENS M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
DOROU RESIDENCIES M.A.E.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3
RANDOM M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3
FILMA M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
ΓΟΥΠΝΕΣ M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach, Income Approach – Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR M.A.E.	Θυγατρική	100%	Market Approach	3
3V A.E.	Κοινοπραξία	57%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
IQ KARELA A.E.	Κοινοπραξία	60%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
EYGENEIA M.A.E.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	20%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
PIRAEUS TOWER A.E.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	45,50%	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3

Παρακάτω παρουσιάζεται ανά κατηγορία χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, τα οποία κατέχει ο Όμιλος μέσω θυγατρικών και κοινοπραξιών το εύρος των σημαντικότερων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση τους σε εύλογη αξία.

Χρήση ακινήτου	Κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης ανά τ.μ.	Μέση ημερήσια χρέωση
Γραφεία	700-1.650	13,4-34,6	-	-
Μικτής χρήσης	800-2.200	13,1-28.5	-	-
Οικιστικά	625-3.000	-	5.800-11.000	-
Ξενοδοχεία	500-3.700	-	-	45,4-549
Αποθηκευτικοί χώροι (logistics)	850	6,6-7,0	-	-

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στην λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική Arcela Investments Ltd, αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών και κοινοπραξιών, καθώς η αξία της επένδυσης επηρεάζεται κυρίως από τυχόν μεταβολές στα επενδυτικά ακίνητα.

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 79.978.224			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στον συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής Προεξόφλησης (Discount Rate)
5%/-5%	5%/-5%	0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
15.743.000 / 15.371.000	11.155.000 / 11.155.000	7.131.000 / 7.520.000	8,0%-10,05%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €80.571.000				
Μεταβολή στο Average Daily rate (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
5%/-5%	5%/-5%	5%/-5%	0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
8.228.000 / 8.228.000	1.690.000 / 1.747.000	6.786.000 / 6.785.000	7.438.000 / 7.948.000	7%-13%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €6.177.000	
Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ	
+10%/-10%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	
759.000 / 759.000	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 91.666.735	
Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
3.622.000 / 4.000.000	7,25%-9,75%

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	23.758.509	6.785.176
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	2.485.100	8.089.400
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	(2.585.000)
Μειώσεις (Πωλήσεις θυγατρικών)	-	(8.280.857)
Μειώσεις (Λύση θυγατρικών)	(65.454)	-
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	2.306.735	19.749.790
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	28.484.890	23.758.509

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2025, συμμετείχε στις αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου των θυγατρικών Metrinwood Ltd, Μποζόνιο Μ.Α.Ε. και Lavax Μ.Α.Ε. ποσών €2.300.100, €180.000 και €5.000 αντίστοιχα.

Για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού τους («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιαστικά από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στην λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας, όπου μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd, διακρατά το 55% του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας P and E Investments Α.Ε., αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. στην οποία συμμετέχει η κοινοπραξία P and E Investments Α.Ε. κατά 65%, καθώς η αξία της επένδυσης επηρεάζεται κυρίως από τυχόν μεταβολές στα επενδυτικά ακίνητα.

Ανάλυση Ευαισθησίας Επενδυτικών Ακινήτων εταιρείας Skyline Ακίνητα Μ.Α.Ε. €39.228.318 (215.156.000*0,65*0,55*0,51)	
Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο	Μεταβολή στο συντελεστή απόδοσης
+0,5%/-0,5%	+0,5%/-0,5%
Χαμηλότερη / Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη
1.771.105 / 1.924.076	2.227.100 / 2.756.754

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ανάλυση των επενδύσεων σε θυγατρικές της μητρικής εταιρείας Dimand A.E. για τις χρήσεις 2025 και 2024 αναλύεται ως εξής:

	LAVAX M.A.E.	PERDIM M.A.E.	ΠΡΟΠΕΛΑ M.A.E.	ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	TERRA ATTIVA M.A.E.	VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	METRINWOOD LTD	IOVIS M.A.E.	Σύνολο	ARCELA INVESTMENTS LTD	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	3.784.899	1.527.320	509.163	74.754	394.343	-	10.269	484.428	6.785.176	125.210.365	125.210.365
Ίδρυση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	58.000	180.000	-	79.000	160.000	-	7.112.400	500.000	8.089.400	12.526.725	12.526.725
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	(1.620.000)	(480.000)	-	(485.000)	-	-	-	(2.585.000)	-	-
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-	(1.170.365)	(7.110.492)	(8.280.857)	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.963.187	22.963.187
Εισοδήματα Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(2.375.014)	(62.310)	(7.059)	(33.453)	(43.502)	-	16.145.065	6.126.064	19.749.790	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	1.467.885	25.010	22.104	120.301	25.841	-	22.097.369	-	23.758.509	160.700.277	160.700.277
Ίδρυση/Αγορά θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	5.000	-	-	180.000	-	-	2.300.100	-	2.485.100	9.426.000	9.426.000
Πωλήσεις/Μειώσεις	-	(23.463)	(22.035)	-	(19.956)	-	-	-	(65.454)	-	-
Διανομή μερίσματος	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.000.000)	(35.000.000)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.920.951	37.920.951
Εισοδήματα Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	1.281.748	(1.547)	(68)	(130.362)	(5.885)	-	1.162.849	-	2.306.735	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	2.754.633	-	-	169.939	-	-	25.560.318	-	28.484.890	173.047.228	173.047.228

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η θυγατρική Venadektos Holdings Limited συμμετείχε με την σειρά της στην εταιρεία Dimand Real Estate and Services EOOD με μηδενική αξία συμμετοχής την 31.12.2024, ενώ εκκαθαρίστηκε και λύθηκε εντός της χρήσης 2025.

Η θυγατρική Arcela Investments Ltd συμμετέχει με την σειρά της στις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες ως εξής:

	MAGROMELL LTD	SEVERDOR LTD	ARCELA FINANCE LTD	KARTONERA LTD	AFFLADE LTD	ALABANA LTD	PAVALIA ENTERPRICES LTD	MANDALINAR HOLDINGS LTD	RODOMONDAS LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	RANDOM M.A.E.
1 Ιανουαρίου 2024	21.633.384	26.304.510	5.160	6.472.321	-	11.949.374	3.920.828	-	19.933	3.851.193	8.552.460
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	1.600.000	-	-	-	-	-	-	377.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	(2.215.042)	-	-	(1.942.400)	-	-	(1.300.000)	-
Πωλήσεις Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	-	(27.810.919)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.495.814	1.506.409	(5.160)	700.748	-	3.121.358	(1.967.696)	-	(8.388)	(403.687)	965.608
31 Δεκεμβρίου 2024	23.129.198	-	-	6.558.027	-	15.070.731	10.732	-	11.545	2.147.506	9.895.068
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	3.470.000	-	-	600.000	-	-	-	-	-	-	-
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	-	-	(1.850.000)	-	-	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	1.735.151	-	-	518.878	-	338.435	(9.708)	-	(10.222)	80.745	5.243.083
31 Δεκεμβρίου 2025	28.334.349	-	-	7.676.905	-	13.559.166	1.024	-	1.323	2.228.251	15.138.151

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	GRAVITOUSIA LTD	ΑΓΧΙΑΛΟΣ ESTATE M.A.E.	FILMA ESTATE M.A.E.	ALKANOR M.A.E.	DARMENIA LTD	DRAMAR M.A.E.	ΓΟΥΠΝΕΣ M.A.E.	DOROU RESIDENCIES M.A.E.	CITRUS M.A.E.	TERRA ATHENA M.A.E.	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	10.112.970	10.738.201	14.130.729	20.122.721	-	328.095	-	-	3.779.624	-	141.921.502
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	1.050.000	5.840.000	70.000	755.000	-	-	-	-	9.692.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	(10.865.800)	-	-	-	-	-	-	-	(2.000.000)	-	(18.323.242)
Πωλήσεις	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.810.919)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	6.830.782	437.963	468.357	5.685.560	(24.689)	(158.555)	-	-	(1.110.380)	-	17.534.044
31 Δεκεμβρίου 2024	6.077.952	11.176.164	15.649.086	31.648.280	45.311	924.540	-	-	669.244	-	123.013.384
Ίδρυση/Αγορά θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	-	-	-	-	4.440.000	-	25.000	4.465.000
Προσθήκες (Αγορά θυγατρικής)	-	-	-	-	-	-	40.050.089	-	-	-	40.050.089
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	300.000	1.130.000	-	-	1.900.000	-	520.000	-	-	7.920.000
Μειώσεις (Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	-	-	-	(4.440.000)	-	-	-	-	-	-	(6.290.000)
Πωλήσεις/Μειώσεις	-	-	-	(33.158.191)	-	-	-	-	-	-	(33.158.191)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	(5.899.218)	372.563	2.487.342	5.949.911	(10.994)	(680.354)	15.664.115	845.170	719.435	(7.857)	27.336.475
31 Δεκεμβρίου 2025	178.734	11.848.727	19.266.428	-	34.317	2.144.186	55.714.204	5.805.170	1.388.679	17.143	163.336.757

Η θυγατρική Arcela Investments Ltd συμμετέχει στις εταιρείες Afflade Ltd και Mandalinar Ltd με μηδενική αξία συμμετοχής την 31.12.2025 και την 31.12.2024.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κάθε μία από τις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες συμμετέχει με την σειρά της στις αντίστοιχες θυγατρικές εταιρείες όπως αναλύονται κατωτέρω:

Θυγατρικές Arcela Investments Ltd	MAGROMELL LTD	KARTONERA LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	OBLINARIUM HOLDINGS LTD	DARMENIA LTD	SEVERDOR LTD	
Εταιρεία	IQ ATHENS M.A.E.	HUB 204 M.A.E.	PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	KALLIGA ESTATE M.A.E.	ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	BRIDGED T ΕΠΕ	INSIGNIO M.A.E.	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	21.024.410	4.210.015	1.770.421	1.475.891	-	-	26.270.265	54.751.002
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	500.000	1.500.000	-	2.122.055	5.000	-	-	4.127.055
Πωλήσεις	-	-	-	(3.504.334)	-	-	(27.818.585)	(31.322.919)
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	1.509.085	712.989	68.161	(93.612)	(5.000)	-	1.548.320	3.739.944
31 Δεκεμβρίου 2024	23.033.495	6.423.004	1.838.582	-	-	-	-	31.295.082
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	3.555.000	1.500.000	-	-	70.000	-	-	5.125.000
Κέρδη/(Ζημιές) από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	1.751.049	537.310	152.088	-	(56.613)	-	-	2.383.834
31 Δεκεμβρίου 2025	28.339.544	8.460.314	1.990.670	-	13.387	-	-	38.803.916

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες μεταβολές στη δομή του Ομίλου σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Την 27.02.2025, υπογράφηκε η συμβολαιογραφική πράξη για την ίδρυση της θυγατρικής Dorou Residencies M.A.E., ιδιοκτήτριας του κτιρίου Α του «MINION», στο πλαίσιο του σχεδίου μερικής διάσπασης της εταιρείας Alkanor M.A.E. και του διαχωρισμού της οικιστικής από την εμπορική ανάπτυξη του έργου.

Την 04.08.2025, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην ίδρυση της θυγατρικής Τέρρα Αθήνα Ακίνητα M.A.E..

Τέλος, οι θυγατρικές εταιρείες Προπέλα M.A.E., Perdim M.A.E., Terra Attiva M.A.E., Arcela Finance Ltd, Dimand Cyprus Ltd και Dimand Real Estate and Services EOOD εκκαθαρίστηκαν και λύθηκαν εντός της χρήσης 2025.

Την 10.09.2025, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Γούρνες M.A.E., ιδιοκτήτριας οικοπέδου εμβαδού 345.567 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή Γούρνες του Δήμου Χερσονήσου στο Ηράκλειο Κρήτης. Το τίμημα για την ως άνω απόκτηση ανήλθε σε €40.050.089 και υπολογίστηκε λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης, ενώ η χρηματοδότηση της συναλλαγής πραγματοποιήθηκε με δανειακά κεφάλαια.

Κατά την ημερομηνία απόκτησης, ήτοι την 10.09.2025, η εταιρεία Γούρνες M.A.E. κατείχε ένα επενδυτικό ακίνητο, καθώς και περιορισμένα υπόλοιπα κεφαλαίου κίνησης. Επιπρόσθετα, η εταιρεία δεν διέθετε προσωπικό, ουσιώδεις διαδικασίες ή την ικανότητα παραγωγής εκροών σε αυτόνομη βάση. Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω, η Διοίκηση του Ομίλου κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν συνιστά συνένωση επιχειρήσεων (business combination) σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, καθώς ουσιαστικά το σύνολο της εύλογης αξίας συγκεντρώνεται σε ένα μεμονωμένο αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο, ήτοι στο επενδυτικό ακίνητο που κατέχει η αποκτηθείσα θυγατρική Γούρνες M.A.E.. Κατά συνέπεια, η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων (asset acquisition).

Δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, δεν υφίστανται άλλα ουσιώδη περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στην αποκτηθείσα εταιρεία, τα στοιχεία κεφαλαίου κίνησης μικρής αξίας (ταμειακά διαθέσιμα, απαιτήσεις και υποχρεώσεις) αναγνωρίζονται στις λογιστικές τους αξίες, ενώ το υπολειπόμενο ποσό του τιμήματος κατανέμεται στο επενδυτικό ακίνητο. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται συνοπτικά η εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων του ενεργητικού που αναγνωρίστηκαν ως αποτέλεσμα της απόκτησης της θυγατρικής εταιρείας Γούρνες M.A.E.:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Γούρνες Μ.Α.Ε.
Εύλογη αξία καθαρών στοιχείων του ενεργητικού	10.09.2025
Επενδύσεις σε ακίνητα	39.900.000
Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού	151.065
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	884
Υποχρεώσεις	(1.860)
Σύνολο	40.050.089

Την 30.12.2025, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Alkanor M.A.E. έναντι τιμήματος €36.734.365 και ο Όμιλος αναγνώρισε κέρδος από την πώληση ποσού €6.093.321, το οποίο καταχωρήθηκε στο κονδύλι «Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες». Σημειώνεται ότι ο Όμιλος από την διακράτηση της συμμετοχής στην Alkanor M.A.E. κατέγραψε σωρευτικά σε όλα τα έτη, κέρδη €14.991.743 (συμπεριλαμβανομένου του κέρδους κατά την πώληση της συμμετοχής).

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται συνοπτικά η εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων του ενεργητικού που αποαναγνωρίστηκαν ως αποτέλεσμα της πώλησης της θυγατρικής Alkanor M.A.E. καθώς και το αποτέλεσμα της συναλλαγής:

	Alkanor M.A.E.
Εύλογη αξία καθαρών στοιχείων του ενεργητικού	30.12.2025
Επενδύσεις σε ακίνητα	55.984.355
Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού	2.083.574
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.053.132
Υποχρεώσεις	(29.480.017)
Σύνολο	30.641.044
Τίμημα πώλησης (μετρητά)	36.734.365
Κέρδος από πώληση θυγατρικής εταιρείας	6.093.321

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<https://dimand.gr/>) αναρτώνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου σύμφωνα με την απόφαση 12Α/889/31.08.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

11. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται η κίνηση των επενδύσεων σε κοινοπραξίες για τον Όμιλο:

	Όμιλος	
	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	87.061.019	49.300.182
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας/Αγορά	10.019.445	22.454.500
Επιστροφή μετοχικού κεφαλαίου/ αποθεματικού υπέρ το άρτιο	(6.245.032)	-
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	5.515.024	34.471.092
Μειώσεις	-	(19.164.755)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	96.350.456	87.061.019

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα οικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	24.838.281	24.738.087
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-
3V A.E.	Ελλάδα	57%	57%	12.164.834	13.792.407
IQ KARELA A.E.	Ελλάδα	60%	60%	4.690.007	4.494.384
P and E A.E.	Ελλάδα	55%	55%	47.027.743	40.027.461
DI Terna A.E.	Ελλάδα	51%	51%	7.629.591	4.008.680
Σύνολο				96.350.456	87.061.019

Η κοινοπραξία 3V A.E., στην οποία συμμετέχει ο Όμιλος κατά 57,26% μέσω της θυγατρικής Alabana Ltd, κατέχει ακίνητο (αγροτεμάχιο) επιφανείας περίπου 10.642 τ.μ. στο Νέο Φάληρο στο οποίο προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος μικτών χρήσεων. Εντός της χρήσης 2025, ο Όμιλος εισέπραξε μέσω της θυγατρικής Alabana Ltd, ποσό €1.890.032, από την μείωση μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποίησε η κοινοπραξία.

Ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd (ποσοστό συμμετοχής 51%), στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. με ποσοστό 55%, η οποία κατέχει το 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα A.E. («Skyline»). Εντός της χρήσης 2025, η κοινοπραξία P and E Investments A.E.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού €8.240.000, με τη συμμετοχή του Ομίλου κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της θυγατρικής Metrinwood Ltd στην P and E Investments A.E. να ανέρχεται σε ποσό €4.501.745 και την αναλογία των μετόχων της μειοψηφίας να ανέρχεται σε ποσό €3.738.255.

Η κοινοπραξία IQ Karela A.E., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 60% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, κατέχει οικοπέδο συνολικής επιφάνειας περίπου 22.957 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στο Δήμο Παιανίας. Εντός της χρήσης 2025, ο Όμιλος συμμετείχε μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας IQ Karela A.E. ποσού €186.000.

Η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 65% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία Cante Holdings Ltd, τις θυγατρικές Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd και την κοινοπραξία Piraeus Tower A.E.. Την 04.12.2025, ο Όμιλος προχώρησε στην πώληση του ποσοστού 10% που διακρατούσε στην κοινοπραξία Rinascita A.E., έναντι τιμήματος €1.609.125. Εντός της χρήσης 2025, ο Όμιλος συμμετείχε μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας Cante Holdings Ltd ποσού €1.506.700 και στην επιστροφή αποθεματικού υπέρ το άρτιο ποσού €4.355.000. Να σημειωθεί πως το ποσό των ταμειακών διαθεσίμων είχε επιστραφεί στην Arcela Investments Ltd σε προηγούμενες περιόδους, συνεπώς κατά την τρέχουσα χρήση τακτοποιήθηκε η σχετική υποχρέωση στο πλαίσιο της έκδοσης της δικαστικής (εγκριτικής) απόφασης σχετικά με την ανωτέρω μείωση.

Η κοινοπραξία DI Terna A.E.E.Σ., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 51% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, έχει αναλάβει το έργο της αξιοποίησης του ακινήτου ιδιοκτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος («ΤΕΕ»), στην περιοχή του Αμαρουσίου Αττικής, στο πλαίσιο σύμβασης αντιπαροχής. Δυνάμει της σύμβασης αντιπαροχής, είναι σε εξέλιξη η ανέγερση κτιριακού συγκροτήματος γραφείων μετά υπογείων και νέων υποδομών υψηλών ποιοτικών προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά. Επί του οικοπέδου θα ανεγερθούν δύο (2) ανεξάρτητα κτίρια, εκ των οποίων το ένα θα περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα στο ΤΕΕ (ως οικοπεδούχο) και το άλλο θα περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα ως εργολαβικό αντάλλαγμα στην DI Terna A.E.E.Σ. (ως αναδόχου του έργου). Εντός της χρήσης 2025, ο Όμιλος συμμετείχε, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας DI Terna A.E.E.Σ. ποσού €3.825.000, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της Arcela Investments Ltd στην DI Terna A.E.E.Σ..

Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει την μητρική εταιρεία YITC European Trading Ltd και τη θυγατρική Ευγένεια Μ.Α.Ε.. Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 20% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, κατέχει με την σειρά της το 100% των μετοχών της εταιρείας Ευγένεια Μ.Α.Ε.. Η εταιρεία Ευγένεια Μ.Α.Ε. κατέχει οικοπέδο μετά κτιρίου στον Δήμο Πειραιώς Αττικής.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM), στο οποίο συμμετέχει ο Όμιλος μέσω των κοινοπραξιών του, περιλαμβάνει, κατά την 31.12.2025, 5 επενδυτικά έργα συνολικής εύλογης αξίας €175.230.363 (31.12.2024: €194.102.146). Επίσης, η Εταιρεία συμμετέχει μέσω της κοινοπραξίας P and E Investments A.E. στην εταιρεία Skyline A.E. που κατά την 31.12.2025 κατέχει ακίνητα εύλογης αξίας ποσού €215.156.000 (31.12.2024: €216.397.000).

Το μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου κατά την διάρκεια της χρήσης του 2025 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €2.948.495 για την περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία 3V A.E. ποσού €262.459 για την περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία IQ Karela A.E. ποσού €9.623 για την περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025.
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. ποσού €2.498.537 για την περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025.
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από συμμετοχή στην κοινοπραξία DI Terna A.E.E.Σ. ποσού €204.089 για την περίοδο από 01.01.2025 έως 31.12.2025.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για κάθε κοινοπραξία του Ομίλου την 31.12.2025 και 31.12.2024:

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

	CANTE HOLDINGS LTD		YITC EUROPEAN TRADING LTD		3V A.E.	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	202.793	94.325	20.195	22.927	91.161	3.478.727
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.400.000	7.519.000	78.417	75.897	63.418	79.518
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	1.602.793	7.613.325	98.611	98.825	154.579	3.558.245
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	38.268.516	32.175.972	1.136.467	1.065.900	23.532.806	22.821.517
Σύνολο ενεργητικού	39.871.309	39.789.297	1.235.078	1.164.725	23.687.385	26.379.762
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	-	-	1.838.429	1.789.313	3.300	3.000
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	159.175	977.657	64.598	65.990	46.321	47.606
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	159.175	977.657	1.903.027	1.855.303	49.621	50.605
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	762.000	-	3.476	6.412	3.605	6.649
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	2.559.011	2.409.141
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	762.000	-	3.476	6.412	2.562.616	2.415.791
Σύνολο υποχρεώσεων	921.175	977.657	1.906.503	1.861.716	2.612.237	2.466.396
Καθαρή Θέση	38.950.134	38.811.641	(671.425)	(696.990)	21.075.148	23.913.366
Συμφωνία με την λογιστική αξία:						
Καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου	38.811.644	35.082.192	(696.966)	(678.476)	23.913.366	18.917.475
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το άρτιο	(4.382.000)	3.080.000	-	-	(3.300.800)	-
Κέρδος/(Ζημιά) για τη χρήση	4.543.152	649.451	25.671	(18.490)	458.598	4.995.891
Λοιπά συνολικά εισοδήματα για τη χρήση	-	-	-	-	-	-
Καθαρή θέση την 31 Δεκεμβρίου	38.972.796	38.811.642	(671.295)	(696.966)	21.071.164	23.913.366
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	20%	20%	57%	57%
Μερίδιου Ομίλου στην Καθαρή Θέση	25.332.317	25.227.567	(134.259)	(139.393)	12.066.008	13.693.542
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία	(494.035)	(489.481)	-	-	(1.231)	(1.191)
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση	-	-	-	-	100.057	100.057
Αναστροφή μερίδιο ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία	-	-	134.259	139.393	-	-
Λογιστική αξία	24.838.282	24.738.088	-	-	12.164.834	13.792.408

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	IQ KARELA A.E.		Όμιλος P&E A.E.		DI TERNA A.E.	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης						
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	45.967	123.803	104.305.373	25.685.344	6.804.361	497.444
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	124.846	466.621	32.549.295	115.026.909	2.909.542	4.967.115
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	170.813	590.424	136.854.668	140.712.253	9.713.903	5.464.559
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.005.393	10.107.850	221.498.492	216.686.665	26.180.186	7.023.342
Σύνολο ενεργητικού	11.176.206	10.698.274	358.353.160	357.398.918	35.894.089	12.487.901
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	1.941.621	1.966.779	520.541	124.084	363.886	2.847
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	93.072	111.911	5.088.766	14.068.246	6.447.642	4.540.350
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.034.693	2.078.690	5.609.307	14.192.330	6.811.528	4.543.197
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (εκτός από προμηθευτές)	3.408	6.287	102.987.231	100.674.306	13.796.100	6.114
Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.318.412	1.120.381	81.403.422	88.949.679	61.511	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	1.321.820	1.126.668	184.390.653	189.623.985	13.857.611	6.114
Σύνολο υποχρεώσεων	3.356.513	3.205.358	189.999.960	203.816.315	20.669.139	4.549.311
Καθαρή Θέση	7.819.693	7.492.916	168.353.200	153.582.603	15.224.950	7.938.589
Συμφωνία με την λογιστική αξία:						
Καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου	7.494.236	7.056.032	72.114.097	(125.797)	7.938.589	3.000.035
Αύξηση/(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου και αποθεματικού υπέρ το άρτιο	310.000	440.000	8.184.990	23.842.845	7.500.000	5.000.000
Κέρδος/(Ζημιά) για τη χρήση	17.707	(1.796)	4.543.804	48.397.049	(213.639)	(61.445)
Καθαρή θέση την 31 Δεκεμβρίου	7.821.943	7.494.236	84.842.891	72.114.097	15.224.950	7.938.589
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	60%	60%	55%	55%	51%	51%
Μερίδιο Ομίλου στην Καθαρή Θέση	4.694.084	4.497.694	46.664.689	39.663.852	7.786.145	4.070.101
Μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με την κοινοπραξία	(4.077)	(3.309)	363.054	363.609	(157.213)	(62.079)
Διαφορά κατά την αρχική απόκτηση	-	-	-	-	658	658
Λογιστική αξία	4.690.007	4.494.385	47.027.743	40.027.462	7.629.590	4.008.680

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	CANTE HOLDINGS LTD		ΟΥΡΑΝΙΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ Α.Ε.		ΥΙΤΣ EUROPEAN TRADING LTD	
	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 22.10.2024	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κύκλος εργασιών	-	-	-	243.165	-	-
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	-	9.783.713	73.000	30.000
Κέρδος/(Ζημιά) από πώληση συμμετοχών	609.271	-	-	-	-	-
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	3.995.003	861.717	-	-	-	-
Λοιπά έξοδα	(49.411)	(201.145)	-	(561.271)	(22.001)	(24.347)
Λοιπά έσοδα	-	-	-	-	-	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	-	-	(90.160)	(13.075)	(12.807)
Αποσβέσεις	-	-	-	(2.173)	(2.645)	(2.385)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(11.711)	(11.121)	-	(96.902)	(9.547)	(9.347)
Φόρος εισοδήματος	-	-	-	(2.294.247)	(60)	396
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	4.543.152	649.451	-	6.982.124	25.672	(18.490)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	4.543.152	649.451	-	6.982.124	25.672	(18.490)
Καταναμημένα σε:						
Μέτοχοι μητρικής	4.543.152	649.451	-	6.982.124	25.672	(18.490)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-	-	-
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	65%	65%	65%	65%	20%	20%
Προσαρμογές ενοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπραξία, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία και λοιπές προσαρμογές ενοποίησης)	(4.554)	(61.337)	-	168.868	(5.134)	3.698
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	2.948.495	360.806	-	4.707.249	-	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

	3V A.E.		IQ KARELA A.E.		Όμιλος P&E A.E.		DI TERNA A.E.	
	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024	1.1.2025 έως 31.12.2025	1.1.2024 έως 31.12.2024
Κύκλος εργασιών	-	-	-	-	27.964.925	282.045	-	-
Καθαρό Κέρδος/(Ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	681.202	5.557.817	900.000	453.812	4.205.430	262.246	-	-
Κέρδος / (Ζημιά) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-	2.709.600	-	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-	(3.003.759)	-	-	-
Κόστος πωληθέντων από πώληση ακινήτων	-	-	-	-	(15.452.355)	-	-	-
Λοιπά έξοδα	(45.236)	(15.041)	(540.343)	(182.676)	(3.876.732)	(3.602.055)	(74.141)	(55.598)
Λοιπά έσοδα	-	-	-	-	435.384	23.700	-	-
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	(43.824)	(80.599)	(22.370)	(22.370)	(1.768.444)	-	-	-
Κέρδος από αγορά σε τιμή ευκαιρίας	-	-	-	-	2.582.047	52.080.835	-	-
Έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(466.495)	(247.444)	-	-
Αποσβέσεις	(2.993)	(2.905)	(2.723)	(2.640)	(55.394)	(62.801)	(3.038)	(2.952)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	24.548	7.460	-	-	-	7.120	-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.427)	(769)	(118.826)	(148.389)	(6.058.877)	(299.681)	(74.881)	(2.963)
Φόρος εισοδήματος	(153.671)	(470.071)	(198.030)	(99.534)	(1.325.528)	(56.868)	(61.579)	68
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	458.598	4.995.891	17.707	(1.796)	5.889.799	48.387.098	(213.639)	(61.445)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης, μετά φόρων	-	-	-	-	763.051	164.837	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης Καταναμημένα σε:	458.599	4.995.891	17.708	(1.796)	6.652.853	48.551.935	(213.639)	(61.445)
Μέτοχοι μητρικής	458.599	4.995.891	17.708	(1.796)	4.543.804	48.397.049	(213.639)	(61.445)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-	-	-	2.109.047	154.886	-	-
Ποσοστό συμμετοχής Ομίλου	57%	57%	60%	60%	55%	55%	51%	51%
Προσαρμογές ενοποίησης (μερίδιο Ομίλου από μη πραγματοποιημένο κέρδος/(ζημιά) από συναλλαγές με κοινοπραξία, αναστροφή μεριδίου ζημιών από επένδυση σε κοινοπραξία και λοιπές προσαρμογές ενοποίησης)	(149)	(68)	(1.002)	(1.304)	(555)	(4.415)	(95.134)	(37.941)
Μερίδιο κέρδους/(ζημιάς) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	262.459	2.860.736	9.622	(2.382)	2.498.537	26.613.962	(204.089)	(69.278)

Η ανωτέρω χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την P and E Investments A.E., Cante Holdings LTD και την Yitc European Trading LTD αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(11.361.168)	(7.664.589)	336.272	431.394

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		(7.664.589)	(6.416.516)	431.394	434.959
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	29	(6.225.183)	(3.058.914)	(106.897)	(279)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		11.457	(3.315)	11.775	(3.286)
Πώληση εταιρειών		2.517.147	1.814.154	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης		(11.361.168)	(7.664.589)	336.272	431.394

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Όμιλος	Δανεισμός	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	-	60.846	374.288	435.133
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.048)	832	-	(215)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	(3.315)	-	(3.315)
31 Δεκεμβρίου 2024	(1.048)	58.363	374.288	431.603
1 Ιανουαρίου 2025	(1.048)	58.363	374.288	431.603
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(115.161)	8.264	-	(106.897)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	11.457	-	11.457
31 Δεκεμβρίου 2025	(116.209)	78.084	374.288	336.163

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Δανεισμός	Υποχρεώσεις	Φορολογικές	Σύνολο
		παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2024	-	60.672	374.288	434.960
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(1.048)	769	-	(279)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	(3.286)	-	(3.286)
31 Δεκεμβρίου 2024	(1.048)	58.155	374.288	431.394
1 Ιανουαρίου 2025	(1.048)	58.155	374.288	431.394
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(115.161)	8.264	-	(106.897)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	11.775	-	11.775
31 Δεκεμβρίου 2025	(116.209)	78.194	374.288	336.272

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	336.163	431.603	336.272	431.394
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	336.163	431.603	336.272	431.394

Ο συντελεστής φορολόγησης των εισοδημάτων της χρήσης 2025 και της προηγούμενης χρήσης ανερχόταν σε 22%.

Ο Όμιλος αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της θυγατρικής Hub 204 M.A.E. ποσού €1.067.608, της θυγατρικής Random M.A.E. ποσού €1.314.527 και της Εταιρείας ποσού €1.701.305 καθώς θεωρούν πως είναι αρκετά πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €944.779 έως και την χρήση 2026 και κατά το ποσό των €756.526 έως και την χρήση 2027. Οι φορολογικές ζημιές της θυγατρικής Random M.A.E. για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €29.324 έως και τη χρήση 2025, κατά το ποσό των €62.202 έως και τη χρήση 2026, κατά το ποσό των €327.495 έως και τη χρήση 2027, κατά το ποσό των €439.853 έως και τη χρήση 2028 και κατά το ποσών των €455.653 έως και τη χρήση 2029. Αντίστοιχα, οι φορολογικές ζημιές της θυγατρικής Hub 204 M.A.E. για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €105.778 έως και τη χρήση 2026, κατά το ποσό των €150.228 έως και τη χρήση 2027, κατά το ποσό των €51.461 έως και τη χρήση 2028, κατά το ποσό των €341.229 έως και τη χρήση 2029 και κατά το ποσό των €418.912 έως και τη χρήση 2030. Ο Όμιλος δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της Εταιρείας και των υπόλοιπων εταιρειών του Ομίλου συνολικού ύψους €5.649.680 και €7.504.227, αντίστοιχα, καθώς αξιολόγησε πως δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης του ΔΛΠ 12.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Όμιλος	Επενδύσεις σε ακίνητα	Κρατική επιχορήγηση	Φορολογικές ζημιές	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Δανεισμός	Έσοδα επομένων χρήσεων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	(6.119.956)	-	-	(40.684)	(21.746)	(669.261)	(6.851.647)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(2.025.562)	347.403	71.387	-	(806.221)	(645.707)	(3.058.699)
Πώληση εταιρειών	1.521.365	-	-	-	292.789	-	1.814.154
31 Δεκεμβρίου 2024	(6.624.153)	347.403	71.387	(40.684)	(535.178)	(1.314.968)	(8.096.192)
1 Ιανουαρίου 2025	(6.624.153)	347.403	71.387	(40.684)	(535.178)	(1.314.968)	(8.096.192)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(6.480.345)	6.856	918.242	(479.831)	(19.004)	(64.204)	(6.118.285)
Πώληση εταιρειών	2.782.116	-	(538.633)	215.124	58.541	-	2.517.148
31 Δεκεμβρίου 2025	(10.322.382)	354.259	450.996	(305.391)	(495.641)	(1.379.172)	(11.697.329)

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Πληρωτέες μετά από 12 μήνες	(11.697.329)	(8.096.192)	-	-
Πληρωτέες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	(11.697.329)	(8.096.192)	-	-

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί φορολογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €81.514.729, αναφορικά με την επένδυση στην θυγατρική Arcela Investments Ltd, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος. Επίσης, η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί φορολογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €17.446.357, αναφορικά με τις επενδύσεις σε θυγατρικές που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

13. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών		5.549.973	1.992.076	5.495.768	1.886.324
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(50.483)	(60.499)	(50.483)	(60.499)
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	32	1.910.229	4.074.545	3.280.395	5.887.935
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	32	(35.782)	(44.507)	(60.873)	(56.591)
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης		7.373.937	5.961.616	8.664.807	7.657.169
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών - Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία		4.145.040	1.175.349	914.904	1.134.401
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		-	-	-	-
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - συνδεδεμένα μέρη- Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία	32	148.527	325.536	1.161.963	617.443
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	32	-	-	(8)	(2)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης		4.293.567	1.500.884	2.076.859	1.751.841
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	32	156.111	97.401	250.106	212.956
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	32	120.853	842.990	66.520	75.775
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	32	987.781	4.706.381	42.206.867	1.733.996
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	32	(309)	-	(1.623)	(951)
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης		1.264.436	5.646.772	42.521.870	2.021.777
Εγγυήσεις		1.473.658	1.519.108	1.288.527	1.273.040
Δεσμευμένες καταθέσεις		3.326.710	2.023.850	-	-
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών		4.305.947	2.919.170	19.044	9.333
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)		422.704	11.837	248.301	11.738
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)		1.405.654	1.819.150	4.779	3.956
Έξοδα επομένων χρήσεων		207.450	259.888	142.552	117.236
Προκαταβολές σε προμηθευτές		16.134.744	1.992.827	253.018	147.634
Λοιπές απαιτήσεις		2.168.436	7.745.278	101.694	90.416
Μερίσματα εισπρακτέα		-	-	35.000.000	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		588.545	-	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης		(83.108)	(58.430)	(799)	(3.161)
Σύνολο		42.882.680	31.341.950	90.320.652	13.080.979
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		16.469.969	6.843.018	39.937.065	1.426.104
Κυκλοφορούν ενεργητικό		26.412.711	24.498.934	50.383.587	11.654.875

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη, βλέπετε σχετικά σημείωση 32.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι «Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών» του Ομίλου κατά την 31.12.2025 ποσού €5.549.973, περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €4.096.389 από την Εταιρεία, το οποίο αφορά απαίτηση της Εταιρείας στο πλαίσιο του εργολαβικής σύμβασης που εκτελεί ο Όμιλος μέσω της Εταιρείας.

Τα «Μερίσματα εισπρακτέα» της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 περιλαμβάνουν ποσό €35.000.000 το οποίο αφορά απαίτηση είσπραξης μερίσματος από τη θυγατρική Arcela Investments. Η διανομή του μερίσματος έχει εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο της διανέμουσας εταιρείας εντός της χρήσης 2025. Να σημειωθεί πως η θυγατρική Arcela Investments Ltd προχώρησε στην καταβολή του ως άνω μερίσματος στην Εταιρεία την 12.01.2026.

Οι «Προκαταβολές σε προμηθευτές» του Ομίλου κατά την 31.12.2025 ποσού €16.134.744, περιλαμβάνουν ποσό €7.226.350 που αφορά προκαταβολές που έχουν καταβληθεί από την θυγατρική Arcela Investment Ltd στο πλαίσιο της συμφωνίας για την απόκτηση του Κτήματος Καμπά στην Παιανία. Το οριστικό συμβόλαιο υπογράφηκε εντός του Φεβρουαρίου 2026. Επίσης, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνονται και προκαταβολές σε προμηθευτές ποσού €8.333.314 που έχουν χορηγηθεί κυρίως σε υπεργολάβους στο πλαίσιο των συμβάσεων κατασκευής κτιριακών έργων που εκτελεί ο Όμιλος.

Οι «Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών» κατά την 31.12.2025 ποσού €4.305.947, αφορούν κυρίως ποσό €4.286.903 από την υπεκμίσθωση ακινήτου της θυγατρικής Lavax M.A.E.. Η θυγατρική Lavax M.A.E. εκμισθώνει κτίριο τεσσάρων ορόφων περίπου 3.153 τ.μ στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού 4 και την 30.12.2025 προχώρησε σε υπεκμίσθωση του ανωτέρω ακινήτου.

Οι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» κατά την 31.12.2025 ποσού €3.326.710, περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €3.114.710 από την θυγατρική Hub 204 M.A.E. το οποίο έχει διατεθεί προς τη συνεργαζόμενη τράπεζα για την εξασφάλιση της εγγυητικής επιστολής που έχει εκδοθεί στο πλαίσιο της σύμβασης που υπογράφηκε με το Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (εφεξής «ΤΑΧΔΙΚ») για την ανέγερση του δικαστικού μεγάρου Πειραιά.

Οι «Εγγυήσεις» του Ομίλου την 31.12.2025 στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνουν εγγυήσεις στο πλαίσιο μισθώσεων και λοιπές εγγυήσεις ποσού €273.658 καθώς και εγγύηση που έχει χορηγηθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο του ομολογιακού δανείου με την «Εθνική Ασφαλιστική» ποσού €1.200.000, βλέπετε σχετικά σημείωση 18.

Τα «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρούμενων συνδεδεμένων μερών - Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία» κατά την 31.12.2025 ποσού €4.145.040 περιλαμβάνουν κυρίως τα δεδουλευμένα έσοδα των κατασκευαστικών έργων που υλοποιεί ο Όμιλος προς τρίτους. Η τιμολόγηση των ανωτέρω εργασιών θα ολοκληρωθεί εντός της χρήσης 2026. Να σημειωθεί πως στο ανωτέρω ποσό έχει ταξινομηθεί αφαιρετικά συμβατική υποχρέωση που προκύπτει από σύμβαση με πελάτη ποσού €1.818.750 (2024: €0).

Οι «Λοιπές απαιτήσεις» κατά την 31.12.2025 ποσού €2.168.436, αποτελούνται κυρίως από πιστούμενο τίμημα ποσού €2.050.000 της πώλησης της θυγατρικής Alkanor M.A.E., το οποίο αναμένεται να εισπραχθεί έως την 31.12.2026.

Οι ακόλουθοι πίνακες απεικονίζουν το προφίλ πιστωτικού κινδύνου των πελατών και λοιπών απαιτήσεων βάσει του σχετικού πίνακα προβλέψεων του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όμιλος

31.12.2025

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,60%	0,58%	0,79%	0,92%	3,20%	0,81%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	4.604.827	399.289	397.398	483.057	1.575.631	7.460.202
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	4.293.567	-	-	-	-	4.293.567
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	4.462.058	-	-	-	-	4.462.058
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	987.781	-	-	-	-	987.781
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	3.772.602	-	-	-	-	3.772.602
Πρόβλεψη απομείωσης	109.425	2.297	3.132	4.455	50.374	169.683
						20.806.527

Εταιρεία

31.12.2025

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,39%	0,75%	1,02%	1,23%	15,85%	0,66%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	4.422.635	308.097	307.343	362.510	95.184	5.495.769
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	914.904	-	-	-	-	914.904
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	19.044	-	-	-	-	19.044
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	1.390.221	-	-	-	-	1.390.221
Πρόβλεψη απομείωσης	26.321	2.296	3.131	4.453	15.083	51.284
						7.768.654

31.12.2025

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,43%	0,13%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	290.218	101.822	135.380	256.376	2.496.598	3.280.394
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	1.161.963	-	-	-	-	1.161.963
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	250.106	-	-	-	-	250.106
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	42.206.867	-	-	-	-	42.206.867
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	12.681	-	-	-	3.839	16.520
Πρόβλεψη απομείωσης	1.633	1	1	2	60.866	62.503
						46.853.347

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όμιλος

31.12.2024

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,39%	1,72%	0,94%	0,62%	1,92%	0,64%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	1.493.737	571.058	303.452	46.082	3.652.292	6.066.622
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	1.500.884	-	-	-	-	1.500.884
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	3.016.571	-	-	-	-	3.016.571
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	4.706.381	-	-	-	-	4.706.381
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	10.114.118	-	-	-	-	10.114.118
Πρόβλεψη απομείωσης	80.484	9.817	2.867	285	69.983	163.436
						25.241.141

Εταιρεία

31.12.2024

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,68%	2,06%	2,33%	6,29%	23,76%	1,45%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	1.174.317	477.246	122.995	4.514	107.251	1.886.323
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	1.134.401	-	-	-	-	1.134.401
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	9.333	-	-	-	-	9.333
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	1.363.456	-	-	-	-	1.363.456
Πρόβλεψη απομείωσης	25.215	9.815	2.866	284	25.480	63.660
						4.329.853

31.12.2024

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Συνδεδεμένα μέρη

	Μη ληξιπρόθεσμο	0 - 30 ημέρες	30 - 60 ημέρες	60 - 90 ημέρες	90+ ημέρες	Σύνολο
Ποσοστό Αναμενόμενης Πιστωτικής Ζημιάς	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	1,26%	0,68%
Υπόλοιπο πελατών πριν την απομείωση	340.538	434.805	296.711	308.663	4.507.218	5.887.935
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων πριν την απομείωση	617.443	-	-	-	-	617.443
Υπόλοιπο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις πριν την απομείωση	212.956	-	-	-	-	212.956
Υπόλοιπο δανείων σε συνδεδεμένα μέρη πριν την απομείωση	1.733.996	-	-	-	-	1.733.996
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και εγγυήσεων πριν την απομείωση	25.775	-	-	-	-	25.775
Πρόβλεψη απομείωσης	954	2	1	1	56.586	57.544
						8.420.562

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μεταβολή της πρόβλεψης απομείωσης αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος	Όμιλος	Όμιλος	Εταιρεία	Εταιρεία	
	Πελάτες	Εσοδα	Λοιπές	Πελάτες	Εσοδα	
		χρήσεως	απαιτήσεις		χρήσεως	
		εισπρακτέα		εισπρακτέα	Λοιπές	
					απαιτήσεις	
1 Ιανουαρίου 2024	120.635	20.634	163.459	125.882	20.634	2.665
Πρόβλεψη απομείωσης	361	-	55.269	8.150	-	498
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(15.990)	(20.634)	(160.297)	(15.990)	(20.634)	-
31 Δεκεμβρίου 2024	105.006	-	58.431	118.041	-	3.163
Πρόβλεψη απομείωσης	-	-	24.679	-	-	-
Μη χρησιμοποιηθείσες προβλέψεις που αναστράφηκαν	(18.432)	-	-	(5.062)	-	(2.354)
31 Δεκεμβρίου 2025	86.574	-	83.110	112.979	-	809

Τα έσοδα χρήσεως εισπρακτέα – συμβατικά περιουσιακά στοιχεία ανά πηγή εσόδου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	3.325.598	1.054.401	306.368	1.054.401
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	110.546	320.628	513.654	452.534
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	5.297	80.000	5.297	80.000
Λοιπά	852.126	45.856	1.251.548	164.909
Πρόβλεψη απομείωσης	-	-	(8)	(2)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	4.293.567	1.500.884	2.076.859	1.751.841

14. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	4.427	4.396	1.775	938
Τραπεζικές καταθέσεις	50.048.594	27.260.903	2.764.373	15.027.504
Προθεσμιακές καταθέσεις	-	11.000.000	-	6.000.000
Σύνολο	50.053.021	38.265.299	2.766.148	21.028.443

Στις τραπεζικές καταθέσεις περιλαμβάνονται καταθέσεις σε ξένο νόμισμα (GBP) μη ουσιώδους αξίας, οι οποίες έχουν αποτιμηθεί με βάση την ισοτιμία κατά την 31.12.2025.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

15. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2024	18.680.300	934.015	92.158.255	(1.984.661)	91.107.609
Δωρεάν διάθεση Ίδιων μετοχών	-	-	-	1.322.606	1.322.606
31 Δεκεμβρίου 2024	18.680.300	934.015	92.158.255	(662.055)	92.430.214
1 Ιανουαρίου 2025	18.680.300	934.015	92.158.255	(662.055)	92.430.215
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	-	(299.003)	(299.003)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	-	-	-	(985)	(985)
31 Δεκεμβρίου 2025	18.680.300	934.015	92.158.255	(962.043)	92.130.227

Το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών είναι δέκα οχτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300) μετοχές με ονομαστική αξία €0,05 ανά μετοχή, οι οποίες διαπραγματεύονται στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την 06.07.2022.

Με την από 07.09.2022 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών της Εταιρείας σε αναγνώριση της προσφοράς των μελών Διοικητικού Συμβουλίου και του προσωπικού της Εταιρείας, καθώς και των προσώπων που παρέχουν τις υπηρεσίες τους σε σταθερή βάση, για την επιτυχή Δημόσια Προσφορά και την εισαγωγή των μετοχών στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η αγορά των ιδίων μετοχών ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε το α' εξάμηνο του 2023. Η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 150.000 ίδιες μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,8030% επί του συνολικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με μέση τιμή κτήσης €13,1875 ανά μετοχή (σύμφωνα με τους εγκεκριμένους όρους από την ως άνω τακτική γενική συνέλευση). Τα έξοδα για την αγορά των Ιδίων μετοχών ανήλθαν σε €6.529 και περιλαμβάνονται στο Αποθεματικό Ιδίων μετοχών του ανωτέρω πίνακα.

Η διάθεση 100.292 μετοχών πραγματοποιήθηκε την 11.06.2024 σε συνέχεια των από 07.09.2022 και 22.06.2023 αποφάσεων των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και της κατ' εξουσιοδότηση αυτών από 02.04.2024 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου στους Δικαιούχους, με στόχο την επιβράβευση στελεχών και συνεργατών της Εταιρείας για τη συμβολή τους στην επίτευξη των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων στόχων της και την ενίσχυση της αφοσίωσης και εμπιστοσύνης τους σε αυτή, εξυπηρετώντας παράλληλα λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας. Το κόστος της ανωτέρω δωρεάν διάθεσης των ιδίων μετοχών της Εταιρείας ανήλθε σε €828.412 και για τον προσδιορισμό αυτού, χρησιμοποιήθηκε το market value των μετοχών που χορηγήθηκαν (ήτοι η τιμή κλεισίματος της μετοχής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών κατά την ημερομηνία χορήγησης). Οι Δικαιούχοι παρέλαβαν τις μετοχές άνευ χρηματικού ανταλλάγματος και με υποχρέωση διακράτησης έξι (6) μηνών, ήτοι έως την 11.12.2024. Μετά και την προαναφερόμενη διάθεση, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 49.708 ίδιες μετοχές, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 0,266% του συνόλου των μετοχών της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώνεται πως με την από 13.06.2024 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και δη, εγκρίθηκε η τροποποίηση της διάρκειας του Προγράμματος με παράταση αυτής για δώδεκα (12) επιπλέον μήνες, ήτοι το τελευταίο να έχει διάρκεια είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την ημερομηνία θέσπισής του, δηλαδή από την 22.06.2023 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, ήτοι να έχει ημερομηνία λήξης την 22.06.2025.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 17.06.2025 ενέκρινε τη θέσπιση νέου Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών τη θέσπιση νέου Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία (περιλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, του σκοπού της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και της ακύρωσης των ίδιων μετοχών που θα αποκτηθούν από την Εταιρεία, ή/και της διάθεσής τους στο προσωπικό ή/και σε μέλη της διοίκησης της Εταιρείας ή/και συνδεδεμένης εταιρείας, σύμφωνα πάντοτε με την εκάστοτε ισχύουσα Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας), μέχρι ποσοστού 1,07221% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά μέχρι 200.292 μετοχές (επιπλέον των ιδίων μετοχών που ήδη θα κατέχει η Εταιρεία δυνάμει του υφιστάμενου προγράμματος, ήτοι έως 250.000 μετοχές συνολικά σε κάθε χρονική στιγμή, οι οποίες αντιστοιχούν στο 1,33831% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας), σε ένα εύρος τιμών που κυμαίνεται μεταξύ €5,00 (κατώτατη τιμή) έως €20 (ανώτατη τιμή) ανά μετοχή, για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία λήξης του Προγράμματος που είναι ήδη σε ισχύ, ήτοι για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών από την 22.06.2025, ήτοι με χρονική ισχύ έως την 22.06.2026. Στο πλαίσιο του ανωτέρω προγράμματος η Εταιρεία απέκτησε 29.376 μετοχές εντός της χρήσης 2025.

Από τα ανωτέρω προγράμματα απόκτησης ιδίων μετοχών, κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία κατέχει 79.084 ίδιες μετοχές, με κόστος κτήσης 962.043, συμπεριλαμβανομένων εξόδων αγοράς.

16. Λοιπά αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος				Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών		
1 Ιανουαρίου 2024	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
31 Δεκεμβρίου 2024	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
1 Ιανουαρίου 2025	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395
31 Δεκεμβρίου 2025	317.065	1.500.000	49.278	934.052	-	2.800.395

Το σύνολο των ανωτέρω αποθεματικών αφορά στην Εταιρεία.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Εταιρεία					Σύνολο
	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Ειδικά αποθεματικά	Αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών	Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	
1 Ιανουαρίου 2024	317.065	1.500.000	49.278	934.052	55.630.590	58.430.985
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθαρά από φόρους	-	-	-	-	22.963.187	22.963.187
31 Δεκεμβρίου 2024	317.065	1.500.000	49.278	934.052	78.593.777	81.394.172
1 Ιανουαρίου 2025	317.065	1.500.000	49.278	934.052	78.593.777	81.394.172
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, καθαρά από φόρους	-	-	-	-	2.920.951	2.920.951
31 Δεκεμβρίου 2025	317.065	1.500.000	49.278	934.052	81.514.728	84.315.123

Σύμφωνα με την νομοθεσία περί ανωνύμων εταιρειών, ποσοστό 5% επί των κερδών της χρήσης οφείλει να αχθεί για τον σχηματισμό τακτικού αποθεματικού μέχρις ότου αυτό ανέλθει στο 1/3 του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Κατά την διάρκεια της ζωής της εταιρείας απαγορεύεται η διανομή του τακτικού αποθεματικού.

Τα Έκτακτα Αποθεματικά αφορούν σε φορολογηθέντα αποθεματικά που σχηματίστηκαν με απόφαση της από 30.06.2013 Τακτικής Γ.Σ..

Τα Ειδικά Αποθεματικά αφορούν σε φορολογηθέντα αποθεματικά προερχόμενα από επιδότηση που έλαβε η Εταιρεία από το Ελληνικό Δημόσιο και σχηματίστηκαν με απόφαση της από 30.12.2008 Έκτακτης Γ.Σ.

Τα αποθεματικά από έσοδα συμμετοχών αφορούν αποθεματικά από έσοδα μερισμάτων Α.Ε.Ε.Α.Π. φορολογηθέντων κατ' ειδικό τρόπο τα οποία δεν υπόκεινται σε περαιτέρω φορολόγηση στην περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους.

Τέλος, το Αποθεματικό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων αφορά αποθεματικό που σχηματίζεται από την επιμέτρηση της επένδυσης στην

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα με βάση το ΔΠΧΑ 9 να την επιμετρά στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, βλέπετε σχετικά σημείωση 4.5.

17. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31.12.2025 σε ποσό €23.646.396 (31.12.2024: €20.262.126) και αφορούν αποκλειστικά την θυγατρική Metrinwood Ltd. Την 17.12.2024, η Εταιρεία προέβη σε πώληση μειοψηφικού πακέτου μετοχών που αντιστοιχεί στο 49% του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής, χωρίς να επέλθει απώλεια ελέγχου. Εντός της χρήσης 2025, πραγματοποιήθηκαν αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στις οποίες η μειοψηφία συμμετείχε με το ποσό των €2.209.900. Τα αποτελέσματα της χρήσης που αναλογούν στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ανέρχονται σε €1.174.370 (31.12.2024: €14.509.526) και προέρχονται από την κοινοπραξία P and E Investments A.E. όπου η θυγατρική Metrinwood Ltd κατά την 31.12.2025 κατέχει το 55% των μετοχών της, βλέπετε σχετικά σημείωση 11.

18. Δανεισμός

Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	65.919.512	50.342.753	44.810.859	10.000.000
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	4.165.373	2.686.836	705.995	562.288
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	70.084.885	53.029.589	45.516.854	10.562.288
	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	15.907.509	18.612.607	6.076.392	12.136.472
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	1.210.935	1.801.983	-	206.027
Ομολογιακά δάνεια	10.860.916	-	10.860.916	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	905.675	400.720	520.870	318.855
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	28.885.035	20.815.311	17.458.178	12.661.354
Σύνολο δανεισμού	98.969.920	73.844.900	62.975.032	23.223.642

Η Εταιρεία εντός της χρήσης 2025, προχώρησε στην αποπληρωμή υφιστάμενων συμβάσεων πιστώσεων μέσω ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών με ελληνικές τράπεζες συνολικού ποσού €6.000.000. Κατά την 31.12.2025 το ανεξόφλητο υπόλοιπο των τραπεζικών αναλήψεων ανέρχεται σε €6.000.000, ενώ κατά την 31.12.2024 ανερχόταν σε €12.000.000.

Την 28.08.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Optima Bank, για ποσό έως €50.000.000. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση, συγκεκριμένων συναλλαγών μέσω κάλυψης του ποσοστού της ίδιας συμμετοχής του Ομίλου και η κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης. Κατά την 31.12.2025 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €5.400.000.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 05.09.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Eurobank, για ποσό έως €50.000.000, με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών αναγκών. Κατά την 31.12.2025 είχαν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €39.900.000.

Την 30.12.2025, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, προέβη στην πώληση της συμμετοχής (100%) που κατείχε στη θυγατρική Alkanor M.A.E. (Minion), βλέπετε σχετικά σημείωση 10. Κατά την ημερομηνία πώλησης των μετοχών, ήτοι την 30.12.2025, το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της θυγατρικής ανερχόταν στο ποσό των €25.698.400 (31.12.2024: €24.494.000).

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Random M.A.E., προχώρησε εντός του 2025, σε έκδοση ομολογιών αξίας €5.000.000 από υφιστάμενο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ενώ παράλληλα αποπλήρωσε κεφάλαιο ύψους €665.064. Την 11.04.2025, η θυγατρική προχώρησε σε υπογραφή τροποποίησης του υπάρχοντος κοινού εμπράγματος ομολογιακού δανείου όσον αφορά την ημερομηνία ολοκλήρωσης της κατασκευής, την ημερομηνία υπολογισμού των χρηματοοικονομικών δεικτών, την περίοδο διαθεσιμότητας καθώς και του προγράμματος αποπληρωμής του δανείου. Κατά την 31.12.2025, το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανήλθε σε €11.534.936.

Την 09.07.2025, η θυγατρική Hub 204 M.A.E. προχώρησε σε υπογραφή σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού με την Alpha Bank A.E. ύψους €2.000.000, με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3M+3% με σκοπό την κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης, το υπόλοιπο της οποίας την 31.12.2025 ανήλθε σε €2.000.000.

Κατά την 31.12.2025, το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο με ομολογιούχο την ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ, Η ΕΘΝΙΚΗ (ΕΘΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ) και εκδότη την Εταιρεία, ποσού €10.000.000 έχει ταξινομηθεί στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις καθώς είναι πληρωτέο εντός της χρήσης 2026. Για την εξασφάλιση του εν λόγω ομολογιακού δανείου έχει χορηγηθεί εγγύηση ποσού €1.200.000, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

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

Ο Όμιλος έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις που περιλαμβάνουν χρηματοοικονομικούς όρους (covenants) και πιο συγκεκριμένα τους δείκτες Net Debt/Total Assets (Καθαρός δανεισμός/Σύνολο ενεργητικού), Συνολικός Δανεισμός προς Χρηματιστηριακή Κεφαλαιοποίηση, Net LTV (Καθαρός δανεισμός/Επενδύσεις σε Ακίνητα), LTV (δανειακές υποχρεώσεις προς εμπορική αξία του ακινήτου κατά την ολοκλήρωση του έργου) και LTC (δανειακές υποχρεώσεις προς πραγματοποιηθέν μέρος του κατασκευαστικού έργου) με τους οποίους ο Όμιλος υποχρεούται να συμμορφώνεται σε εξαμηνιαία βάση. Κατά την 31.12.2025, δανειακές υποχρεώσεις ύψους €38.695.811 υπόκεινται στους όρους αυτούς. Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη συμμόρφωση με τους όρους των δανειακών συμβάσεων και εκτιμά ότι ο Όμιλος συμμορφώνεται με αυτούς κατά την ημερομηνία αναφοράς και δεν αναμένεται δυσκολία στη συμμόρφωση εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.

Να σημειωθεί πως οι μετοχές των θυγατρικών Hub 204 M.A.E., Random M.A.E., Piraeus Regeneration 138 M.A.E., Filma M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν ενεχυριαστεί στο σύνολο τους στο πλαίσιο των ενεργών τους δανειακών συμβάσεων που υφίστανται κατά την 31.12.2025.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρων γραφείων, μίσθωση εξοπλισμού καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου, αφορούν επιπλέον μίσθωση χώρων γραφείων της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, μίσθωση αποθήκης της θυγατρικής Hub 204 M.A.E.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μίσθωση κτιρίου 4 ορόφων που πραγματοποίησε η θυγατρική Lavax M.A.E. στο Δήμο Αθηναίων, μίσθωση ακινήτου από την θυγατρική Μποζόνιο M.A.E. στη Θεσσαλονίκη καθώς και μισθώσεις χώρων πλησίον του ακινήτου της θυγατρικής Dorou Residencies M.A.E..

Κατά την διάρκεια των χρήσεων 2025 και 2024 δεν υπήρχαν μισθώσεις υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου χαμηλής αξίας. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024 παρατίθεται στη σημείωση 5.1.γ. και το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανερχόταν κατά την 31.12.2025 σε 3,3% (31.12.2024: 3,6%).

Για το χρηματοοικονομικό έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 και της προηγούμενης χρήσης 2024, βλέπετε σχετικά σημείωση 28.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις της χρήσης 2025 ανήλθε σε ποσό €544.135 (2024: €357.295) για την Εταιρεία και €1.297.772 (2024: €563.606) για τον Όμιλο. Για το έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά την διάρκεια της χρήσης 2025 και 2024, βλέπετε σχετικά σημειώσεις 9 και 28.

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 και την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανέρχεται σε €95.534.936 και €73.078.000, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

	31.12.2025	31.12.2024
Δανειακές Υποχρεώσεις (Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	98.969.920	73.844.900
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλοποιημένων εξόδων δανείων (μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου)	1.233.657	1.253.815
Πλέον: Μεταφορές σε κρατικές επιχορηγήσεις	1.610.269	1.579.107
Μείον: Μισθώσεις	(5.071.046)	(3.087.556)
Μείον: Δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(1.207.864)	(512.264)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	95.534.936	73.078.000

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για τις χρήσεις 2025 και 2024 έχει ως εξής:

Όμιλος	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	50.342.753	20.414.590	3.087.556	73.844.900
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	50.300.000	3.316.000	-	53.616.000
Εξοφλήσεις δανείων	(665.064)	(6.000.000)	-	(6.665.064)
Πωλήσεις εταιρειών / Μεταφορές Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	(23.811.791)	(426.196)	-	(24.237.987)
	-	-	(1.297.772)	(1.297.772)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	25.823.145	(3.110.196)	(1.297.772)	21.415.177
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	3.790.115	3.790.115
Μειώσεις	-	-	(766.260)	(766.260)
Έξοδα έκδοσης δανείου	(457.806)	-	-	(457.806)
Τόκοι που χρεώθηκαν	190.789	3.396.126	-	3.586.916
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(2.700.529)	-	(2.700.529)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	257.407	257.406
Ανακατάταξη	(9.979.369)	9.979.369	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(10.246.386)	10.674.966	3.281.262	3.709.842
31 Δεκεμβρίου 2025	65.919.512	27.979.360	5.071.046	98.969.920
Εταιρεία	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	10.000.000	12.342.499	881.143	23.223.642
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	45.300.000	-	-	45.300.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(6.000.000)	-	(6.000.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(544.135)	(544.135)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	45.300.000	(6.000.000)	(544.135)	38.755.865
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	991.112	991.112
Μειώσεις μισθώσεων	-	-	(179.905)	(179.905)
Έξοδα έκδοσης δανείου	(435.141)	-	-	(435.141)
Τόκοι που χρεώθηκαν	-	2.163.729	-	2.163.729
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(1.622.921)	-	(1.622.921)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	78.651	78.651
Ανακατάταξη	(10.054.000)	10.054.000	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(10.489.141)	10.594.808	889.858	995.525
31 Δεκεμβρίου 2025	44.810.859	16.937.307	1.226.866	62.975.032

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

19. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής της Θέσης του Ομίλου αφορούν την Εταιρεία και την θυγατρική Bridged T E.Π.Ε..

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης				
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	385.564	295.293	385.301	294.214
Σύνολο	385.564	295.293	385.301	294.214

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Χρέωση/ (πίστωση) στα αποτελέσματα για:				
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	58.595	55.483	57.963	55.063
Σύνολο	58.595	55.483	57.963	55.063

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Χρέωση / (πίστωση) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα για:				
Προγράμματα καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	52.076	(15.071)	53.523	(14.937)
Σύνολο	52.076	(15.071)	53.523	(14.937)

Τα ποσά που έχουν αναγνωριστεί στη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως 31.12.2025	Από 01.01 έως 31.12.2024	Από 01.01 έως 31.12.2025	Από 01.01 έως 31.12.2024
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	29.986	25.549	29.384	25.153
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.209	8.242	8.179	8.218
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών / τερματισμού υπηρεσίας	20.400	21.692	20.400	21.692
	58.595	55.483	57.963	55.063

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	295.293	276.572	294.214	275.780
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	29.987	25.549	29.385	25.153
Χρηματοοικονομικό κόστος	8.208	8.242	8.179	8.218
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές χρήσης	52.076	(15.071)	53.523	(14.937)
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(20.400)	(21.692)	(20.400)	(21.692)
Κέρδη και ζημιές περικοπών/ διακανονισμών/ τερματισμού υπηρεσίας	20.400	21.692	20.400	21.692
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	385.564	295.293	385.301	294.214

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν αναλύονται κατωτέρω:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,80%	2,78%	2,80%	2,78%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
Πληθωρισμός	2,00%	2,10%	2,00%	2,10%

Η ανάλυση ευαισθησίας για την αναλογιστική παραδοχή που αφορά το προεξοφλητικό επιτόκιο που δείχνει πώς η υποχρέωση καθορισμένων παροχών θα είχε επηρεαστεί από αλλαγές σε αυτήν την αναλογιστική παραδοχή είναι η ακόλουθη:

Όμιλος και Εταιρεία	Αλλαγή στην αναλογιστική παραδοχή	Αύξηση στην αναλογιστική παραδοχή	Μείωση στην αναλογιστική παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,5%	(1,5%)	1,5%
Πληθωρισμός	0,5%	1,5%	(1,5%)

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έναντι προμηθευτών και οι λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές		9.293.209	3.537.120	4.151.167	1.783.553
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	32	922.495	5.150.452	692.094	1.475.220
Εγγυήσεις		911.843	1.193.032	262.610	12.452
Οφειλόμενο τίμημα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων		4.000.000	-	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα		5.616.764	5.026.341	303.065	137.073
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		832.844	503.714	570.814	305.751
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		146.188	224.782	144.997	218.559
Έσοδα επομένων χρήσεων		199.322	34.772	199.322	34.772
Προκαταβολές πελατών		147.988	7.126.090	145.013	2.685.000
Λοιπές υποχρεώσεις		192.672	363.115	31.839	114.360
Σύνολο		22.263.325	23.159.416	6.500.921	6.766.740

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμο μέρος	3.819.963	1.431.713	250.159	1.025.904
Βραχυπρόθεσμο μέρος	18.443.362	21.727.703	6.250.762	5.740.836
Σύνολο	22.263.325	23.159.416	6.500.921	6.766.740

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι «Εγγυήσεις» κατά την 31.12.2025 αφορούν κατά κύριο λόγο ληφθείσες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από υπεργολάβους αναφορικά με την κατασκευή κτιριακών έργων.

Τα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» κατά την 31.12.2025 αποτελούνται κυρίως από ποσό €910.000 που κατέβαλε η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd στο πλαίσιο της απόφασης για μείωση μετοχικού κεφαλαίου. Η διαδικασία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός της χρήσης 2026 και δεν θα επηρεάσει την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος του Ομίλου.

Τα «Δεδουλευμένα έξοδα» του Ομίλου κατά την 31.12.2025 ποσού €5.616.764, περιλαμβάνουν ποσό €4.641.802 (31.12.2024: €2.858.944) για αμοιβές εργασιών υπεργολάβων στο πλαίσιο των εργολαβικών συμβολαίων του Ομίλου και στα ακίνητα του Ομίλου που έχουν ολοκληρωθεί κατά την 31.12.2025 αλλά δεν έχουν τιμολογηθεί.

Οι «Προμηθευτές» του Ομίλου κατά την 31.12.2025 ποσού €9.293.209 περιλαμβάνουν ποσό €7.157.378 για αμοιβές εργασιών υπεργολάβων στα ακίνητα του Ομίλου και εργασιών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο των εργολαβικών συμβάσεων.

Το «Οφειλόμενο τίμημα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων» κατά την 31.12.2025, αφορά υπόλοιπο τιμήματος προς καταβολή σε συνέχεια του από 01.08.2025 συμβολαίου απόκτησης ακινήτου από τη θυγατρική Dramar M.A.E. έναντι τιμήματος €4.720.000, βλέπετε σχετικά σημείωση 8. Από το συνολικό τίμημα, ποσό €1.000.000 θα καταβληθεί εντός της χρήσης 2026 και ποσό €3.000.000 θα καταβληθεί εντός της χρήσης 2027 και ως εκ τούτου έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

21. Κύκλος εργασιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει των κύκλο εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.970.290	1.991.618	5.182.778	6.182.627
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	4.189.712	3.888.634	4.579.321	3.888.634
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	48.420.633	15.483.342	8.934.696	1.052.923
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	4.000.000	-	1.047.000
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	397.000	1.150.000	537.000	1.310.000
Έσοδα ενοικίων	4.780.563	1.690.623	-	-
Λοιπά	109.667	219.501	-	-
Κύκλος εργασιών	59.867.865	28.423.718	19.233.795	13.481.184

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει μία ανάλυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας ανά πηγή εσόδου και με βάση τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου (σε βάθος χρόνου/ σε δεδομένη χρονική στιγμή). Τα έσοδα ενοικίων ποσού €4.780.563 (31.12.2024: €1.690.623) δεν παρουσιάζονται στις παρακάτω ανάλυση του κύκλου εργασιών.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος			
	Από 01.01 έως			
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.898.999	71.292	1.431.051	560.567
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.916.627	1.273.085	2.494.285	1.394.349
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	48.420.633	-	15.483.342	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	-	-	4.000.000
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	397.000	-	1.150.000	-
Λοιπά	109.666	-	219.501	-
Κύκλος εργασιών	53.742.925	1.344.377	20.778.179	5.954.915

	Εταιρεία			
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	4.944.747	238.031	4.810.635	1.371.992
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	3.306.236	1.273.085	2.494.285	1.394.349
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	8.934.696	-	1.052.923	-
Έσοδα από πώληση κατοικιών	-	-	-	1.047.000
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	537.000	-	1.310.000	-
Κύκλος εργασιών	17.722.679	1.511.116	9.667.844	3.813.340

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει το συνολικό ποσό της τιμής συναλλαγής που έχει επιμεριστεί στις υποχρεώσεις εκτέλεσης οι οποίες δεν έχουν εκπληρωθεί (ή έχουν εκπληρωθεί μερικώς) την 31.12.2025 και την 31.12.2024.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	18.900.457	8.679.274	49.393.125	38.764.640
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	7.583.177	5.967.982	7.583.177	7.017.729
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	94.562.356	105.429.605	16.062.382	24.997.077
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	1.250.000	1.640.000	1.250.000	1.640.000
Λοιπά	21.870	69.167	-	-
	122.317.860	121.786.028	74.288.684	72.419.446

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το ποσό της 31.12.2025 θα αναγνωριστεί ως έσοδο σε μεταγενέστερες χρήσεις από τον Όμιλο και την Εταιρεία, ως εξής:

Όμιλος

	2026	2027	2028	2029	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	2.895.409	8.444.563	5.919.603	1.640.882	18.900.457
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.659.813	2.453.401	1.581.455	888.507	7.583.176
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	81.826.032	12.736.324	-	-	94.562.356
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	360.000	890.000	-	-	1.250.000
Λοιπά	21.870	-	-	-	21.870
Σύνολο	87.763.124	24.524.288	7.501.058	2.529.389	122.317.859

Εταιρεία

	2026	2027	2028	2029	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	9.941.908	18.067.525	14.848.670	6.535.022	49.393.125
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	2.659.813	2.453.401	1.581.455	888.507	7.583.176
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	15.259.262	803.119	-	-	16.062.381
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	360.000	890.000	-	-	1.250.000
Λοιπά	-	-	-	-	-
Σύνολο	28.220.983	22.214.045	16.430.125	7.423.529	74.288.682

22. Εργολαβικό κόστος

Το εργολαβικό κόστος αποτελείται αποκλειστικά από τις δαπάνες κατασκευής των ακινήτων για λογαριασμό των πελατών ΤΑΧΔΙΚ, της Τράπεζας Εμπορίου και Ανάπτυξης Ευξείνου Πόντου και της IOBIS M.A.E. και αντιστοιχεί στο έσοδο από κατασκευαστικά έργα, βλέπετε σχετικά σημείωση 21.

23. Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου. Κατά την 31.12.2025, οι φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για τον Όμιλο σε ποσό €762.281 (2024: €1.017.411) και για την Εταιρεία σε ποσό €0 (2024: €1.828). Η μείωση οφείλεται στην πώληση επενδυτικών ακινήτων κατά τη χρήση 2024.

24. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως 31.12.2025	31.12.2024	Από 01.01 έως 31.12.2025	31.12.2024
Μισθοί και ημερομίσθια	3.601.108	3.019.001	3.532.344	2.889.890
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	680.811	639.500	670.925	616.623
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	145.727	586.012	145.727	586.012
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	50.416	47.265	49.784	46.845
Σύνολο	4.478.062	4.291.778	4.398.780	4.139.370

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	68	71	65	63

25. Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες

Ο Όμιλος τη χρήση 2025 πραγματοποίησε κέρδη από την πώληση της συμμετοχής (100%) στη θυγατρική Alkanor M.A.E. ύψους €6.093.321. Επίσης, εντός της χρήσης 2025, πραγματοποιήθηκαν οι εκκαθαρίσεις των πωλήσεων της συμμετοχής (65%) στην κοινοπραξία Ουράνια Επενδυτική Α.Ε. όπου προέκυψε για τον Όμιλο επιπλέον κέρδος €43.647 και της συμμετοχής (100%) στη θυγατρική Severdor Ltd, μόνη μέτοχο της εταιρείας Insignio M.A.E., όπου προέκυψε για τον Όμιλο ζημιά €54.823, αντίστοιχα.

Θυγατρική/Κοινοπραξία	Κέρδος από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	
	2025	2024
Alkanor M.A.E. (100%)	6.093.321	-
Iovis A.E. (100%)	-	5.092.365
Καλλιγιά Estate M.A.E. (100%)	-	(53.530)
Όμιλος Severdor (100%)	(54.823)	6.704.258
P and E Investments A.E. (20%)	-	626.000
Επενδυτική Χανίων Α.Ε. (60%)	-	183.212
Ουρανια Επενδυτική Α.Ε. (65%)	43.647	2.327.925
Σύνολο	6.082.145	14.880.230

26. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως 31.12.2025	31.12.2024	Από 01.01 έως 31.12.2025	31.12.2024
Έσοδο από παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης	110.400	114.600	320.040	363.600
Έσοδο από μερίσματα από εταιρείες του Ομίλου	-	-	35.000.000	-
Έσοδο από μισθώσεις	67.092	101.997	-	-
Κέρδος/(Ζημιά) από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	1.352.826	(34.919)	200.102	(78.502)
Λοιπά	93.903	45.368	6.597	25.906
Λοιπά έσοδα	1.513.821	112.445	35.206.699	(52.596)
Σύνολο	1.624.221	227.045	35.526.739	311.004

Το κέρδος από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις προέκυψε λόγω της επαναμέτρησης της απαίτησης από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις της θυγατρικής Lavax M.A.E., στο πλαίσιο τροποποίησης της σχετικής σύμβασης υπεκμίσθωσης, βλέπετε σχετικά σημείωση 13. Η Εταιρεία αναγνώρισε έσοδο από μερίσματα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ποσού €35.000.000 κατά τη χρήση 2025, το οποίο προήλθε από την θυγατρική Arcela Investments Ltd, βλέπετε σχετικά σημείωση 13.

27. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	215.104	228.249	474	394
Αμοιβές τρίτων	8.955.062	4.644.051	8.367.450	6.599.932
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	1.092.350	586.995	821.117	491.527
Συνδρομές	106.274	194.449	102.202	187.801
Έξοδα ταξιδίων	270.634	158.932	239.859	150.933
Φόροι – τέλη	259.353	342.902	82.413	106.472
Λοιπά	986.319	1.300.011	893.214	751.187
Σύνολο	11.885.096	7.455.589	10.506.729	8.288.245

Η γραμμή «Αμοιβές τρίτων» αποτελείται από τα εξής: α) αμοιβές τρίτων σχετικές με την παροχή υπηρεσιών συντήρησης, β) αμοιβές ορκωτών ελεγκτών, γ) αμοιβές για την λήψη νομικών υπηρεσιών και δ) λοιπές αμοιβές τρίτων σχετικές με την δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας.

Το ελεγκτικό γραφείο «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2025 και την 31.12.2024.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το ελεγκτικό γραφείο «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» για τις χρήσεις 2025 και 2024 αντίστοιχα.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες & λοιπές υπηρεσίες διασφάλισης	197.200	188.500	132.000	131.000
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	73.000	64.000	25.000	24.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	6.800	14.500	3.400	9.400
Σύνολο	277.000	267.000	160.400	164.400

Επιπρόσθετα, πέραν των ανωτέρω αμοιβών του ελεγκτικού γραφείου «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», για τη χρήση 2025 παρασχέθηκαν ελεγκτικές υπηρεσίες από ανεξάρτητο ελεγκτικό γραφείο ποσού €43.680 (2024: €46.800), οι οποίες αφορούσαν τον τακτικό έλεγχο θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου με έδρα την Κύπρο.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

28. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Σημ.				
Έξοδα από τόκους				
Τόκοι τραπεζικών δανείων	485.970	820.297	454.784	646.730
Τόκοι μισθώσεων	257.406	212.214	78.651	62.416
Τόκοι ομολογιακών δανείων	2.135.307	1.622.620	1.535.433	800.000
Έξοδα εγγυητικών επιστολών	80.200	101.913	11.503	15.072
Λοιπά	325.261	382.722	36.372	54.482
Χρηματοοικονομικό κόστος	3.284.144	3.139.766	2.116.743	1.578.700
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων	(123.619)	(59.313)	(82.845)	(59.293)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων δανείων	-	(58)	-	(58)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη	32 (48.393)	(12.047)	(572.871)	(1.742.439)
Έσοδο τόκων μισθώσεων	(275.558)	(8.447)	(18.737)	(19.666)
Χρηματοοικονομικό έσοδο	(447.570)	(79.864)	(674.453)	(1.821.456)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	2.836.574	3.059.902	1.442.290	(242.756)

29. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Τρέχων φόρος εισοδήματος	762.821	3	-	-
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	4.352	2.665	-	-
Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος	767.173	2.668	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	6.225.183	3.058.914	106.897	278
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου	6.225.183	3.058.914	106.897	278
Σύνολο	6.992.356	3.061.582	106.897	278

Ο φόρος επί των κερδών προ φόρων του Ομίλου και της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φόρου που ισχύει στην Ελλάδα επί των κερδών.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η διαφορά έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	42.039.711	54.536.861	34.322.706	19.285.204
Φόρος υπολογισμένος με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα	9.248.736	11.998.109	7.550.995	4.242.745
Επίδραση από διαφορετικούς φορολογικούς συντελεστές στην Κύπρο και τη Βουλγαρία	(197.971)	(3.337.322)	-	-
Εισόδημα που δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος	(4.224.861)	(7.992.139)	(8.611.388)	(4.139.917)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	2.155.378	1.682.131	693.106	755.865
Φορολογικές ζημιές χρήσης για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	1.131.768	1.651.274	474.184	-
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί των Επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης	76.795	(104.157)	-	-
Χρήση φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων για τις οποίες δεν είχε σχηματιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(279.246)	(836.314)	-	(858.415)
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων	(918.243)	-	-	-
Φόρος	6.992.356	3.061.582	106.897	278

Σύμφωνα με τον ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο είναι 12,5%. Σημειώνεται ότι ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο αυξήθηκε από 12,5% σε 15% για φορολογητέα κέρδη που προκύπτουν μετά την 01.01.2026.

Όσο αφορά τις θυγατρικές με έδρα την Κύπρο σύμφωνα με την Φορολογική Νομοθεσία της Κύπρου οι φορολογικές αρχές έχουν δικαίωμα να ελέγξουν τα τελευταία έξι (6) έτη.

Ο φορολογικός έλεγχος των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όσων εταιρειών του Ομίλου έχουν υπαχθεί για τη χρήση 2025, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 Ν. 5104/2024, βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2025. Ωστόσο, η Διοίκηση του Ομίλου δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή τόσο των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου όσο και των λοιπών ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων.

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις (είτε από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές είτε από τις φορολογικές αρχές) για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020 & 2024-2025
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2020-2025
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2020-2025
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	2021
AFFLADE LTD	Κύπρος	2020-2025
ALABANA LTD	Κύπρος	2020-2025
ΑΓΧΙΑΛΟΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
FILMA ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	2021
MAGROMELL LTD	Κύπρος	2020-2025
METRINWOOD LTD	Κύπρος	2022-2025
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2020-2025
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-
TEPPA ΑΘΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2025
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	2020-2025
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	2020-2025
OBLINARIUM HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2020-2025
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	2020
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-
CITRUS M.A.E.	Ελλάδα	2022
DRAMAR M.A.E.	Ελλάδα	2021-2022 & 2024-2025
ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022 & 2024
BRIDGED T E.Π.Ε	Ελλάδα	2020-2021
DOROU RESIDENCIES M.A.E.	Ελλάδα	-
ΓΟΥΡΝΕΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022-2024
DARMENIA LTD	Κύπρος	2020-2025
MANDALINAR LTD	Κύπρος	2021-2025
KARTONERA LTD	Κύπρος	2020-2025

Οι ανέλεγκτες χρήσεις (είτε από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές είτε από τις φορολογικές αρχές) για τις κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Όμιλος, καθώς και για τις λοιπές εταιρείες που συμμετέχει έμμεσα μέσω των κοινοπραξιών, έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	2020-2025
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2020-2025
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2020-2025
P and E INVESTMENTS A.E.	Ελλάδα	2022
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	-
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2020-2025
IQ KARELLA A.E.	Ελλάδα	-
EYGENEIA M.A.E.	Ελλάδα	-
DI TERNA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2023-2025
3V A.E.	Ελλάδα	2022

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

30. Αποτελέσματα ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Από 01.01 έως	
	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	33.872.985	36.965.755
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	18.621.764	18.586.079
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	1,82	1,99

Τα απομειωμένα αποτελέσματα ανά μετοχή ισούνται με τα βασικά αποτελέσματα ανά μετοχή.

31. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους 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. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 αλλά και κατά την 31.12.2024 δεν έχουν διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Σχετικά με τις ανέλεγκτες χρήσεις βλέπετε σχετική σημείωση 29.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.

Εγγυητικές επιστολές και εγγυήσεις

Οι εγγυητικές επιστολές και οι εγγυήσεις που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

Δοθείσες Εγγυητικές Επιστολές Τραπεζών για Εξασφάλιση Καλής Εκτέλεσης Συμβάσεων

Οι δοθείσες εγγυητικές επιστολές τραπεζών στο πλαίσιο εξασφάλισης καλής εκτέλεσης συμβάσεων για τον Όμιλο κατά την 31.12.2025 ανέρχονται σε ποσό €7.715.506 (31.12.2024: €6.474.836).

Άλλες Δοθείσες Εγγυήσεις σε Τρίτους για Εξασφάλιση Υποχρεώσεων

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	31.12.2025	31.12.2024
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN A.E.	2.153	2.153
2	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	FILMA M.A.E.	-	370.000
			2.153	372.153

Προσημειώσεις και υποθήκες επί ακινήτων θυγατρικών

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Random M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις και υποθήκες ύψους €16.440.000 και €163.592.000 αντίστοιχα, για εξασφάλιση χορηγηθέντων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων προς τις θυγατρικές εταιρείες.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 31.12.2025 για τον Όμιλο υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ποσού €313.517 (μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ).

32. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2025:

Μέτοχοι	% Συμμετοχής
Ανδριόπουλος Δημήτριος	54,54%
Damen Ltd ¹	0,06%
Latsco Hellenic Holdings S.à r.l.	5,89%
Ίδιες μετοχές	0,42%
Λοιποί μέτοχοι	39,09%
% Μέτοχοι	100,00%

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται εντός του πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων και τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Πωλήσεις υπηρεσιών				
Θυγατρικές	-	-	3.742.097	4.351.009
Κοινοπραξίες	1.308.243	656.365	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.500.765	1.467.431	2.809.008	2.123.796
Σύνολο	2.809.008	2.123.796	6.551.105	6.474.805

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Λοιπά έσοδα				
Θυγατρικές	-	-	209.640	254.753
Κοινοπραξίες	52.800	76.747	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	45.647	43.200	98.447	119.947
Σύνολο	98.447	119.947	308.087	374.700

¹ Πρόσωπο που έχει στενούς δεσμούς κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 περ. (26) του Κανονισμού 596/2014 με τον κ. Ανδριόπουλο Δημήτριο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα λοιπά έσοδα αφορούν σε παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης καθώς και δαπάνες που επανατιμολογήθηκαν σε θυγατρικές.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Θυγατρικές	-	-	572.871	1.742.439
Κοινοπραξίες	48.393	12.047	-	-
Σύνολο	48.393	12.047	572.871	1.742.439

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Θυγατρικές	-	-	7.366	11.219
Κοινοπραξίες	2.052	3.493	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	8.673	4.955	10.725	8.447
Σύνολο	10.725	8.447	18.091	19.666

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Θυγατρικές	-	-	2.412.661	2.156.963
Κοινοπραξίες	312.259	1.000.565	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.831.568	4.197.999	2.035.337	4.367.598
Σύνολο	2.143.827	5.198.565	4.447.998	6.524.561

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Θυγατρικές	-	-	679.589	1.243.112
Κοινοπραξίες	910.000	5.149.314	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	12.494	1.137	12.505	232.107
Σύνολο	922.494	5.150.452	692.094	1.475.220

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως		Από 01.01. έως	
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Θυγατρικές	-	-	42.206.867	1.733.996
Κοινοπραξίες	987.781	4.706.381	-	-
Σύνολο	987.781	4.706.381	42.206.867	1.733.996

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	4.706.381	200.334	1.733.997	23.942.025
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της χρήσης	762.000	4.494.000	39.900.000	-
Αποπληρωμές δανείων	(4.474.000)	-	-	(23.905.184)
Τόκος που χρεώθηκε	48.393	12.047	572.871	1.733.996
Τόκος που εισπράχθηκε	(54.993)	-	-	(36.841)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	987.781	4.706.381	42.206.868	1.733.996

Την 08.09.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην σύναψη ομολογιακού δανείου με τη θυγατρική Arcela Investments Ltd, ποσού €39.900.000, με λήξη την 08.03.2027 και επιτόκιο Euribor 6M+2,5%, το οποίο εκταμιεύτηκε στο σύνολο του εντός της χρήσης 2025.

Το υπόλοιπο των δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου αφορά δάνειο που χορήγησε η εταιρεία Arcela Investments Ltd το 2019 ποσού €141.000 στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, με την ημερομηνία λήξης, μετά από τροποποίησης, να ορίζεται η 30.06.2026 και το επιτόκιο 0,5%. Επιπρόσθετα, την 13.12.2024 η θυγατρική Arcela Investments Ltd προχώρησε στην σύναψη ομολογιακού δανείου με την κοινοπραξία P and E Investments A.E. (εκδότης) έως ποσού €5.000.000, με λήξη 31.12.2025 και επιτόκιο 5,90% και εντός του 2024 εκταμιεύθηκε ποσό €4.474.000, ενώ εντός της χρήσης 2025 το εν λόγω δάνειο αποπληρώθηκε. Τέλος, την 09.10.2025 η θυγατρική Arcela Investments Ltd προχώρησε στην σύναψη ομολογιακού δανείου με την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd (εκδότης) έως ποσού €3.170.000, με λήξη 31.12.2027 και επιτόκιο Euribor 3M+3,30%, από το οποίο εντός της χρήσης 2025 εκταμιεύθηκε ποσό €762.000.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	93.995	115.556
Κοινοπραξίες	25.353	45.161	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	130.758	52.239	156.111	97.400
Σύνολο	156.111	97.401	250.106	212.956

Οι απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	97.401	145.331	212.956	359.101
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης	133.552	22.465	155.982	22.464
Επαναμέτρηση απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις λόγω αλλαγής ΔTK	1.961	2.220	5.238	5.889
Μεταφορά σε απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε μη συνδεδεμένα μέρη	(17.388)	(43.605)	(20.939)	(103.338)
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(59.415)	(29.010)	(103.131)	(71.161)
Τόκοι υπεκμισθώσεων που χρεώθηκαν	10.328	7.738	18.112	18.957
Τόκοι υπεκμισθώσεων που εισπράχθηκαν	(10.328)	(7.738)	(18.112)	(18.957)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	156.111	97.401	250.106	212.956

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01. έως 31.12.2025	Από 01.01. έως 31.12.2024	Από 01.01. έως 31.12.2025	Από 01.01. έως 31.12.2024
Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές μελών ΔΣ και επιτροπών του και ανώτατων στελεχών	1.728.760	1.293.354	1.647.858	1.264.096
Κόστος δωρεάν διάθεσης μετοχών	-	167.315	-	167.315
Σύνολο	1.728.760	1.460.669	1.647.858	1.431.411

	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση				
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	286.563	225.634	286.563	225.634
Σύνολο	286.563	225.634	286.563	225.634

33. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31.12.2025 είναι τα ακόλουθα:

Την 17.02.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε έκδοση ομολογιών συνολικής αξίας €42.175.000 στο πλαίσιο του από 28.08.2025 Κοινού Ομολογιακού Δανείου με ομολογιούχο την Optima Bank A.E..

Την 20.02.2026, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd προχώρησε σε αγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας έκτασης συνολικού εμβαδού 318.901 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παλλήνης και Παιανίας έναντι τιμήματος €44.637.349. Η χρηματοδότηση της ως άνω συναλλαγής πραγματοποιήθηκε με δανειακά κεφάλαια.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 24.02.2026, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Θωμαΐς Ακίνητα Μ.Α.Ε., προχώρησε στην απόκτηση ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 4.415 τ.μ. και ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 1.324 τ.μ. επί του οποίου βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 685 τ.μ., έναντι τιμήματος €1.173.000. Τα δύο οικόπεδα βρίσκονται στη θέση Τρίγωνο Καμπά του Δήμου Παλλήνης. Η χρηματοδότηση της ως άνω συναλλαγής πραγματοποιήθηκε με δανειακά κεφάλαια.

Την 17.03.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή ομολογιακού δανείου έως ποσού €13.000.000 και διάρκειας επτά ετών με την τράπεζα Credia Bank A.E.. Σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η αποπληρωμή του υπολοίπου του αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €3.000.000 στην ως άνω τράπεζα και η αποπληρωμή ομολογιακού δανείου με ομολογιούχο την Εθνική Ασφαλιστική ποσού €10.000.000. Οι αποπληρωμές των ως άνω δανείων ολοκληρώθηκαν έως την 27.03.2026.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μαρούσι, 02.04.2026

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Η Γενική Διευθύντρια
Οικονομικών και
Επενδυτικών Λειτουργιών

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Δημήτριος Ανδριόπουλος
ΑΔΤ Α01124980

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη
ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α΄

Δημήτριος Δημακάκος
ΑΔΤ ΑΖ 736252
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α΄