



**TRASTOR  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

**χρήσεως**

**από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025**

**(Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3556/2007)**

**ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2026**

## Πίνακας Περιεχομένων

	Σελίδα
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ	16
ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	17
ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	52
ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	59
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	60
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	61
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	62
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	63
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	64
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	65
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	65
2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ	65
2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	65
2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα	65
2.3 Ενοποίηση	66
2.4 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως	66
2.5 Μισθώσεις	66
2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα	66
2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων	67
2.8 Ενσώματα πάγια	67
2.9 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία	67
2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα	67
2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	67
2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	68
2.13 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων	68
2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	68
2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	68
2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	68
2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο	68
2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού	69
2.19 Προβλέψεις	69
2.20 Δανειακές υποχρεώσεις	69
2.21 Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	70
2.22 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	70
2.23 Αναγνώριση εσόδων	70
2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	70
2.25 Διανομή μερισμάτων	70
2.26 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	70
2.27 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς	70
3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ	72
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	72
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	73
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	73
4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι	73
4.2 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	76
4.3 Λειτουργικοί κίνδυνοι	76
4.4 Επιχειρηματικοί κίνδυνοι	76
4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης	77
4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού	77
5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ	77
6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	83
7. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ	83
8. ΆΛΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	84

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	84
10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	87
11. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	88
12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	90
13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	90
14. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ	90
15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	91
16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	91
17. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	92
18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ	93
19. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	93
20. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	95
21. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	96
22. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	96
23. ΦΟΡΟΙ	96
24. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	97
25. ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ	97
26. ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	98
27. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	98
28. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	98
29. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ	99
30. ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ	99
31. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ	99
32. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	99
33. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	100
34. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	100
35. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	101
36. ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	101
37. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	101

## **ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ (σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγρ. 2 του Ν. 3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

α) Οι Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2025 (από 01.01 έως 31.12.2025), οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών, για τη χρήση αυτή, της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» («η Εταιρεία») και των θυγατρικών της («ο Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 παράγρ. 3 - 5 του Ν. 3556/2007.

β) Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει του άρθρου 4 παράγρ. 6 - 8 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

Οι δηλούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. 669747

ΣΟΥΖΑΝΑ ΠΟΓΙΑΤΖΗ  
Α.Δ.Τ. 773997

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ  
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»  
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01.2025 ΕΩΣ 31.12.2025**

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» και των θυγατρικών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), η οποία αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2025 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2025). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις, στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2025.

## ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

### Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2025, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του Ομίλου περιλάμβανε 65 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 492 χιλ. τ.μ., με εύλογη αξία € 822.643 χιλ., όπως προσδιορίστηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.". Στην παρούσα περίοδο ο Όμιλος προέβη στην αγορά 2 νέων ακινήτων συνολικής αξίας κτήσης € 9.846 χιλ. και στην πώληση 1 ακινήτου λογιστικής αξίας € 1.273 χιλ..

Επίσης, επενδύθηκε ποσό ύψους € 10.467 χιλ. στα πλαίσια υλοποίησης προγράμματος ανέγερσης 1 ακινήτου και αναβάθμισης άλλων 2, συνολικού προϋπολογισμού € 23,1 εκ..

Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες στις 31.12.2025 προέκυψαν κέρδη ύψους € 24.488 χιλ., έναντι € 29.441 χιλ. την 31.12.2024.

### Επενδύσεις σε συμμετοχές

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, προέβη εντός του 2025 στην απόκτηση του 100% των μετοχών των κάτωθι εταιρειών, συνολικού τιμήματος ποσού € 75.218 χιλ.. Ειδικότερα:

- την 31.07.2025 απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας «ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός πολυώροφου κτηρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Τιμολέοντος Βάσσου 11-13 στην Αθήνα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του 100% των μετοχών ανήλθε σε € 21.474 χιλ. και ισούται με την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ημερομηνία απόκτησης. Κατά την ίδια ημερομηνία, η συμφωνηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 21.400 χιλ..
- την 31.12.2025 απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός υπερσύγχρονου κέντρου εμπορικής αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του 100% των μετοχών ανήλθε σε € 53.744 χιλ. και ισούται με την καθαρή θέση (NAV) της εταιρείας κατά την ημερομηνία απόκτησης. Κατά την ίδια ημερομηνία, η συμφωνηθείσα αξία του ακινήτου ανερχόταν σε € 84.203 χιλ., ενώ η εταιρεία έφερε δανειακές υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 32.800 χιλ.. Για την εν λόγω συναλλαγή, η Εταιρεία εντός του 2024 είχε καταβάλλει ποσό € 12.000.000 ως προκαταβολή στα πλαίσια υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επενδύσεις στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

### Διαθέσιμα - Δανειακές υποχρεώσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2025, συμπεριλαμβανομένων και των δεσμευμένων καταθέσεων, ανήλθαν σε € 38.780 χιλ., έναντι € 40.716 χιλ. στις 31.12.2024.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2025, προ εξόδων εκδόσεως δανείων και υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων ακινήτων, ανήλθαν σε € 435.338 χιλ., έναντι € 329.329 χιλ. στις 31.12.2024.

### Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα κατά το 2025 ανήλθαν σε € 40.598 χιλ., έναντι € 30.551 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας σημαντική αύξηση κατά 32,9%, κυρίως λόγω νέων μισθωτικών συμβάσεων και αγορών ακινήτων από τον Όμιλο.

Σε ετησιοποιημένη (12μηνη) βάση, τα έσοδα του Ομίλου από μισθώματα, όπως αυτά προκύπτουν από τις ενεργές συμβάσεις κατά την 31.12.2025, υπολογίζονται σε € 49.721 χιλ..

### Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 78 χιλ., έναντι € 765 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Τα αυξημένα χρηματοοικονομικά έσοδα της προηγούμενης χρήσης οφείλονται σε τόκους προθεσμιακών καταθέσεων όπου είχαν τοποθετηθεί τα ταμειακά διαθέσιμα από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 13.823 χιλ., έναντι € 15.018 χιλ. της προηγούμενης χρήσης και αφορούν κυρίως τόκους των δανείων οι οποίοι ανέρχονταν σε € 13.512 χιλ., έναντι € 13.911 χιλ. της αντίστοιχης περιόδου.

#### Φόρος

Ο φόρος επί των επενδύσεων και χρηματικών διαθεσίμων του Ομίλου την 31.12.2025 ανήλθε σε € 2.392 χιλ., έναντι € 3.038 χιλ. της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση του φόρου οφείλεται κυρίως στη μείωση του επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, βάσει του οποίου υπολογίζεται ο εν λόγω φόρος.

#### Αποτελέσματα μετά από φόρους

Τα αποτελέσματα του Ομίλου μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 36.326 χιλ., έναντι κερδών € 33.407 χιλ. της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας αύξηση κατά 8,7%.

Τα ανωτέρω κέρδη θα ήταν αυξημένα κατά € 2.042 χιλ. και θα ανέρχονταν σε € 38.368, σημειώνοντας αύξηση κατά 14,9% έναντι της προηγούμενης χρήσης, εάν δεν ληφθεί υπόψη το έκτακτο ποσό της πρόβλεψης για την επισφαλή απαίτηση από τη «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.» το οποίο επιβάρυνε τα αποτελέσματα του 2025.

#### Διανομή μερίσματος

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος € 0,04 ανά μετοχή.

#### Βασικοί δείκτες (ποσά σε χιλ. €)

Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου και της Εταιρείας βάσει των παρακάτω δεικτών, οι οποίοι δεν ορίζονται στα Δ.Π.Χ.Α. αλλά χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b>				
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	42.333	57.485	34.054	52.340
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	18.962	52.717	17.212	50.725
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>2,2</b>	<b>1,1</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>

Η μεταβολή του ανωτέρω δείκτη σε σχέση με την 31.12.2024, οφείλεται στο γεγονός ότι στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της 31.12.2024 περιλαμβάνεται τραπεζική δανειακή υποχρέωση μέσω Σύμβασης Πίστωσης με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό ποσού € 40.000.000 η οποία εξοφλήθηκε από το νέο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο που σύναψε η Εταιρεία στις 24.01.2025 (σημείωση 19).

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>II. Δείκτες Δανειακής Μόχλευσης επί του Ενεργητικού (Debt to Assets Ratio)</b>				
<b>Debt to Assets Ratio</b>				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	436.267	330.395	379.386	306.354
Σύνολο Ενεργητικού (β)	867.779	730.438	805.529	703.105
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>50,3%</b>	<b>45,2%</b>	<b>47,1%</b>	<b>43,6%</b>
<b>Net Debt to Assets Ratio</b>				
Δανειακές υποχρεώσεις	436.267	330.395	379.386	306.354
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(38.780)</u>	<u>(40.716)</u>	<u>(30.917)</u>	<u>(35.725)</u>
<b>Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)</b>	<b>397.487</b>	<b>289.679</b>	<b>348.469</b>	<b>270.628</b>
Σύνολο Ενεργητικού	867.779	730.438	805.529	703.105
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	<u>(38.780)</u>	<u>(40.716)</u>	<u>(30.917)</u>	<u>(35.725)</u>
<b>Σύνολο (β)</b>	<b>828.999</b>	<b>689.721</b>	<b>774.612</b>	<b>667.379</b>
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>47,9%</b>	<b>42,0%</b>	<b>45,0%</b>	<b>40,6%</b>

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>III. Δείκτες Συνολικού Δανεισμού προς Αξία Χαρτοφυλακίου (LTV)</b>				
<b>LTV</b>				
Δανειακές υποχρεώσεις (α)	436.267	330.395	379.386	306.354
Επενδύσεις (β)	822.643	670.502	675.995	630.459
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>53,0%</b>	<b>49,3%</b>	<b>56,1%</b>	<b>48,6%</b>

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Net LTV</b>				
Δανειακές υποχρεώσεις	436.267	330.395	379.386	306.354
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(38.780)	(40.716)	(30.917)	(35.725)
<b>Καθαρές Δανειακές υποχρεώσεις (α)</b>	<b>397.487</b>	<b>289.679</b>	<b>348.469</b>	<b>270.628</b>
Επενδύσεις (β)	822.643	670.502	675.995	630.459
<b>Δείκτης (α/β)</b>	<b>48,3%</b>	<b>43,2%</b>	<b>51,5%</b>	<b>42,9%</b>

Διευκρινιστικά για τους ανωτέρω όρους των βασικών δεικτών, σημειώνεται ότι:

- Ο όρος "Δανειακές υποχρεώσεις", αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις προ εξόδων εκδόσεως δανείων (σημείωση 19), και τις υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 20).
- Ο όρος "Επενδύσεις", αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα.

#### IV. Κέρδη από λειτουργικές δραστηριότητες (EPRA Earnings)

Τα κέρδη από λειτουργικές δραστηριότητες (EPRA Earnings), έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη μετά από φόρους	36.326	33.407	33.532	29.406
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(24.488)	(29.441)	(23.486)	(27.409)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(227)	(154)	(227)	(154)
<b>EPRA Earnings</b>	<b>11.611</b>	<b>3.812</b>	<b>9.819</b>	<b>1.843</b>
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	371	311	331	304
Πλέον: Έκτακτη πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων (σημείωση 12)	2.042	0	2.042	0
<b>Προσαρμοσμένα EPRA Earnings</b>	<b>14.024</b>	<b>4.123</b>	<b>12.192</b>	<b>2.147</b>

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της πλήρους ευθυγράμμισης με τις βέλτιστες πρακτικές της European Public Real Estate Association (EPRA BPR), εισάγει για πρώτη φορά στη χρήση 2025 τον δείκτη EPRA Earnings και τον υιοθετεί ως τον βασικό δείκτη μέτρησης της επαναλαμβανόμενης λειτουργικής κερδοφορίας της.

Ο δείκτης EPRA Earnings προκύπτει κατόπιν προσαρμογών στα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους, ώστε να εξαιρεθούν μη επαναλαμβανόμενα και μη ταμειακά κονδύλια, όπως τα κέρδη ή οι ζημίες από αποτιμήσεις επενδυτικών ακινήτων, τα αποτελέσματα από πωλήσεις, οι μεταβολές εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων και λοιπά μη επαναλαμβανόμενα στοιχεία.

Τα προσαρμοσμένα EPRA Earnings απεικονίζουν την επαναλαμβανόμενη λειτουργική κερδοφορία, όπως προκύπτει από τα EPRA Earnings μετά την προσθήκη των μη ταμειακών αποσβέσεων παγίων στοιχείων και της έκτακτης πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων από τον μισθωτή «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.».

Η δημοσίευση του δείκτη EPRA Earnings ενισχύει τη διαφάνεια, επιτρέπει τη συγκρισιμότητα με τις λοιπές εισηγμένες εταιρείες ακινήτων στην Ευρώπη και αντικαθιστά εφεξής τον δείκτη Funds from Operations (FFO).

#### V. EBITDA / Προσαρμοσμένα EBITDA

Τα προσαρμοσμένα EBITDA προσδιορίστηκαν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κέρδη προ φόρων	38.718	36.445	35.878	32.363
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	371	311	331	304
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	13.744	14.252	12.829	14.059
<b>Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>52.833</b>	<b>51.008</b>	<b>49.037</b>	<b>46.726</b>
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(24.488)	(29.441)	(23.486)	(27.409)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(227)	(154)	(227)	(154)
Πλέον: Ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	2.030	63	2.030	63
<b>Προσαρμοσμένα EBITDA</b>	<b>30.148</b>	<b>21.476</b>	<b>27.355</b>	<b>19.225</b>

#### VI. Στοιχεία Μετοχής

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Χρηματιστηριακή αξία μετοχής:	Μη εφαρμόσιμο		1,24	1,05

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V./μετοχή):

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	415.301.327	385.348.199	411.415.216	384.255.631
Αριθμός μετοχών (β)	244.737.498	244.737.498	244.737.498	244.737.498
<b>N.A.V./μετοχή (α/β)</b>	<b>1,697</b>	<b>1,575</b>	<b>1,681</b>	<b>1,570</b>

## Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 δε διέθετε υποκαταστήματα.

## Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν έχει αποκτήσει ίδιες μετοχές.

## Έρευνα και ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, η Εταιρεία δεν αναπτύσσει δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

### A. Εταιρικά γεγονότα

1. Στις 28.03.2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε:

- Τη διανομή μερίσματος € 0,03 ανά μετοχή, καθώς και τη διανομή μέρους των κερδών για τη χρήση 2024 στο προσωπικό της Εταιρείας, ήτοι συνολικού ποσού € 7.608.588.
- Την έκδοση και δωρεάν διάθεση στον Διευθύνοντα Σύμβουλο 73.530 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 η καθεμία, δυνάμει αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου που θα πραγματοποιηθεί μέσω δημοσίας προσφοράς στην Ελλάδα, κατά την έννοια του άρθρου 2 στοιχείο (δ) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και (β) μέσω κεφαλαιοποίησης κατά ποσό € 36.765 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» το οποίο έχει σχηματίσει η Εταιρεία για τον σκοπό αυτό, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.
- Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας: (α) με καταβολή μετρητών ποσού έως € 120.000.000 και την έκδοση έως και 240.000.000 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 27 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, η οποία θα καλυφθεί μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα, κατά την έννοια του άρθρου 2 στοιχείο (δ) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και (β) μέσω κεφαλαιοποίησης κατά ποσό € 36.765 εκ του διανεμητού αποθεματικού υπό τον τίτλο «αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)» και την έκδοση συνολικά 73.530 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, προκειμένου να διατεθούν δωρεάν στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν. 4548/2018.

Η ανωτέρω απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης περί αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου δεν έχει ολοκληρωθεί. Σχετική αναφορά στις μεταγενέστερες αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται στα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### B. Μεταβολές επενδύσεων

1. Στις 13.01.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση καταστήματος επιφάνειας 134,15 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότη στις 20.11.2024 και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, στην Αθήνα. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 730.586.
2. Στις 27.01.2025 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός επαγγελματικού κτηρίου συνολικής επιφάνειας 4.570 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 205, στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 8.900.000.
3. Στις 03.07.2025 η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων στην Αργυρούπολη στη συμβολή των οδών Κρήτης 4 και Γραβιάς 12, συνολικής επιφάνειας 1.020,35 τ.μ., αξίας κτήσης € 960.122 και λογιστικής αξίας € 1.273.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.500.000.
4. Στις 31.07.2025, η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία απόκτησης του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΣΑΛΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα πολυώροφο κτήριο γραφείων υψηλών προδιαγραφών συνολικής επιφάνειας 5.415 τ.μ. στην Αθήνα επί της οδού Τιμολέοντος Βάσσου 11-13. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΣΑΛΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 21.473.534.
5. Στις 31.12.2025, η Εταιρεία υπέγραψε συμφωνία απόκτησης του συνόλου (100%) των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα υπερσύγχρονο κέντρο εμπορικής αποθήκευσης και διανομής συνολικής επιφάνειας 76.468 τ.μ. στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των μετοχών της «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ισούται με την αξία της καθαρής θέσης (NAV) της αποκτηθείσας εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής, και ανήλθε σε € 53.744.241.

### Γ. Μεταβολές δανειακών υποχρεώσεων

1. Στις 24.01.2025 η Εταιρεία, σε συνέχεια της από 12.12.2024 απόφασής της, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 92.500.000. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 40.000.000, χρησιμοποιήθηκε στις 14.02.2025 για την αποπληρωμή του αλληλόχρεου λογαριασμού, ενώ το υπόλοιπο ποσό € 52.500.000 αντλήθηκε εντός της χρήσης για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.
2. Στις 09.12.2025 η Εταιρεία, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank Α. Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 95.000.000. Στις 19.12.2025, αντλήθηκε ποσό € 48.828.650, μέρος του οποίου, ήτοι ποσό € 22.736.175, χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού, Το υπόλοιπο € 46.171.350 αναμένεται να αντληθεί εντός της χρήσης 2026 για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας.

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Στις 05.02.2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την πώληση των κάτωθι δύο ακινήτων:

α) ενός υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο "Αίθριο" στο Μαρούσι στη συμβολή των οδών Αγίου Κωνσταντίνου 40 & Σφακτηρίας, συνολικής επιφάνειας 16.285,00 τ.μ. και λογιστικής αξίας € 3.410.000, έναντι τιμήματος ποσού € 4.050.000 και

β) ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων με υπόγειους χώρους στάθμευσης στο Μαρούσι, επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, συνολικής επιφάνειας 3.711,25 τ.μ. και λογιστικής αξίας € 7.001.000, έναντι τιμήματος ποσού € 7.700.000.

Οι πωλήσεις των ανωτέρω δύο ακινήτων αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 1<sup>ου</sup> εξαμήνου του 2026.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίαση της 26.02.2026, αποφάσισε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αφενός μεν να ανακαλέσει την από 28.03.2025 ληφθείσα απόφαση της περί αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου και αφετέρου να χορηγήσει εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ώστε να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, κατά ποσό που δεν θα υπερβίνει συνολικά το τριπλάσιο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου με περιορισμό ή/και την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, με συνδυασμένη δημόσια προσφορά στην Ελλάδα ή/και το εξωτερικό και να ορίζει την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών, σε περίπτωση δε μη επίτευξης της απαιτούμενης διασποράς, ανερχόμενη σε δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Ν. 3371/2005 (άρθρο 4 παρ. 4) και το άρθρο 3.1.4.4 του Κανονισμού του Χ.Α, και ανεξαρτήτως του ποσού κάλυψης της ΑΜΚ, η ΑΜΚ να ματαιώνεται στο σύνολό της. Η ως άνω πρόταση περί ανακλήσεως της προηγούμενης απόφασης για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θεωρείται επιβεβλημένη προκειμένου αφενός να εξυπηρετηθεί η προσφορά μετοχών σε ξένους επενδυτές στο εξωτερικό και αφετέρου να αυξηθεί το εύρος της αύξησης ώστε να αντληθούν επιπλέον κεφάλαια και να επιτευχθεί αποτελεσματικότερα η συμμόρφωση της Εταιρείας με τις κανονιστικές της υποχρεώσεις αναφορικά με τη διασπορά των μετοχών της.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

## ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ <sup>(1)</sup>

Η ελληνική οικονομία διατήρησε σταθερή αναπτυξιακή πορεία για τέταρτο διαδοχικό έτος, με αύξηση του ΑΕΠ κατά 2,1% το 2024 και εκτιμώμενη διατήρηση αντίστοιχου ρυθμού το 2025. Σε αντίθεση με την περίοδο 2010–2016, όταν το ΑΕΠ είχε καταγράψει σωρευτική συρρίκνωση άνω του 25%, η εξεταζόμενη περίοδος χαρακτηρίστηκε από διατηρήσιμη ανάπτυξη και βελτιωμένα θεμελιώδη μεγέθη. Σε πραγματικούς όρους, το προϊόν της οικονομίας έχει ανακτήσει το μεγαλύτερο μέρος των απωλειών της προηγούμενης δεκαετίας και συνεχίζει να συγκλίνει προς τα επίπεδα της περιόδου 2007–2008, γεγονός που αφενός επιβεβαιώνει την ενίσχυση της παραγωγικής βάσης και αφετέρου υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιαστικού περιθωρίου περαιτέρω ανάπτυξης.

Καθοριστικό ρόλο στη διαμόρφωση αυτής της προοπτικής διαδραμάτισε η επιτάχυνση των επενδύσεων, η οποία υποστηρίχθηκε και από την προώθηση έργων που χρηματοδοτούνται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ). Οι ακαθάριστες πάγιες επενδύσεις αυξήθηκαν κατά 4,1% το 2024 και επιταχύνθηκαν σε 7,6% το 2025, με πρόβλεψη περαιτέρω ενίσχυσης στο 8,2% το 2026. Η δυναμική αυτή, σε σαφή βελτίωση έναντι των ιστορικά χαμηλών επιπέδων της περιόδου της κρίσης και υψηλότερη από τον μέσο ρυθμό της προηγούμενης πενταετίας, ενισχύει το παραγωγικό δυναμικό της χώρας και δημιουργεί σταθερότερες βάσεις διατηρήσιμης ανάπτυξης. Παράλληλα, η ανάκτηση της επενδυτικής βαθμίδας από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης το 2023 και η διατήρησή της έκτοτε ενισχύουν τη θεσμική αξιοπιστία της χώρας και υποστηρίζουν τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης.

Ο πληθωρισμός αποκλιμάκωθηκε σταδιακά από 3,0% το 2024 σε εκτιμώμενο 2,9% το 2025 και προβλεπόμενο 2,4% το 2026, συγκλίνοντας προς τα επίπεδα σταθερότητας τιμών της Ευρωζώνης. Η εξέλιξη αυτή ακολούθησε την έντονη άνοδο της περιόδου 2021–2023 λόγω πανδημίας και ενεργειακής κρίσης και σηματοδοτεί σταδιακή εξομάλυνση του οικονομικού περιβάλλοντος, περιορίζοντας την αβεβαιότητα και βελτιώνοντας τις συνθήκες χρηματοδότησης.

Στην αγορά εργασίας σημειώθηκε ουσιαστική βελτίωση, με το ποσοστό ανεργίας να υποχωρεί στο 8,9% το 2025 από 10,1% το 2024, έναντι επιπέδων άνω του 27% κατά την κορύφωση της κρίσης. Η επιστροφή της ανεργίας σε μονοψήφιο ποσοστό για πρώτη φορά μετά από περισσότερο από μία δεκαετία αντανακλά τη σταδιακή διεύρυνση της παραγωγικής βάσης και την απορρόφηση του αδρανούς εργατικού δυναμικού. Παράλληλα, το μισθολογικό κόστος αυξήθηκε κατά 7,4% σε ετήσια βάση στο τρίτο τρίμηνο του 2025, στοιχείο που αντανακλά βελτίωση των εισοδημάτων και ενίσχυση της εσωτερικής ζήτησης. Ο συνδυασμός αύξησης της απασχόλησης και ενίσχυσης των αποδοχών στηρίζει τη διατηρησιμότητα της οικονομικής δραστηριότητας και στη στήριξη της ιδιωτικής κατανάλωσης.

Σε δημοσιονομικό επίπεδο, η επίτευξη πρωτογενούς πλεονάσματος 2,1% του ΑΕΠ για το 2025 (Ιαν.–Νοε.) επιβεβαιώνει τη διατηρήσιμη δημοσιονομική προσαρμογή των τελευταίων ετών και συμβάλλει στη σταθεροποίηση των δημόσιων οικονομικών, μετά την περίοδο των αυξημένων ελλειμμάτων της πανδημίας. Η σύγκριση με τα σημαντικά δημοσιονομικά ελλείμματα της περιόδου 2009–2013 αναδεικνύει την έκταση της προσαρμογής που έχει επιτευχθεί σε βάθος χρόνου, ενώ η βελτίωση της δημοσιονομικής θέσης της χώρας συντελεί στη διατήρηση συνθηκών μακροοικονομικής σταθερότητας.

Τέλος, το εμπορικό έλλειμμα μειώθηκε κατά € 1,8 δισ. (-6,1%) το 2025, διαμορφούμενο σε € 27,1 δισ. από € 28,9 δισ. το 2024, μετά τη σημαντική διεύρυνση του 2022 (άνω των € 38 δισ.) λόγω της ενεργειακής κρίσης. Η σταδιακή αποκλιμάκωση των τελευταίων ετών αντανακλά εξομάλυνση των εξωτερικών πιέσεων και βελτίωση της εξωτερικής ισορροπίας, περιορίζοντας την εξάρτηση από εξωτερική χρηματοδότηση και ενισχύοντας περαιτέρω τη μακροοικονομική σταθερότητα.

Παρά τη συνολική βελτίωση των βασικών δεικτών, παράγοντες όπως η ενδεχόμενη κλιμάκωση γεωπολιτικών ή εμπορικών εντάσεων, το ενδεχόμενο χαμηλότερου του αναμενόμενου ρυθμού απορρόφησης των πόρων του ΤΑΑ και τυχόν καθυστερήσεις στην υλοποίηση μεταρρυθμίσεων που επηρεάζουν την παραγωγικότητα εξακολουθούν να συνιστούν δυνητικές πηγές αβεβαιότητας για τις μεσοπρόθεσμες προοπτικές της οικονομίας.

<sup>(1)</sup> Πηγές: ΤτΕ, IOBE, ΕΛΣΤΑΤ, Piraeus Bank Economic Research

## ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ <sup>(2)</sup>

Η ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων διατήρησε ισχυρή δυναμική το 2025, με τις μισθώσεις και τις επενδύσεις να παραμένουν σε υψηλά επίπεδα. Η χρονιά ολοκληρώθηκε με ιστορικά υψηλή αξία συναλλαγών, καθώς οι συνολικές επενδύσεις διαμορφώθηκαν σε περίπου € 2,9 δισ., αυξημένες κατά 47% σε σχέση με το 2024, με σημαντική συμμετοχή εγχώριων θεσμικών επενδυτών και family offices. Σε κλαδικό επίπεδο, τα γραφεία και τα ξενοδοχεία αναδείχθηκαν ως οι πιο ισχυροί πόλοι προσέλκυσης κεφαλαίων, αποσπώντας το 27,3% και το 44,5% των συνολικών επενδύσεων, αντίστοιχα. Ιδιαίτερα ενισχυμένη ήταν η πορεία του κλάδου των εμπορικών καταστημάτων, ο οποίος κατέγραψε ετήσια αύξηση 143%, ενώ θετική κινητικότητα παρατηρήθηκε και σε ακίνητα ειδικής χρήσης, όπως φοιτητικές εστίες και εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις.

Ο τομέας των γραφείων στην Αθήνα διατήρησε σταθερή δυναμική το 2025, με τη ζήτηση να επικεντρώνεται σε σύγχρονα ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και ενεργειακής απόδοσης. Τα μισθώματα σε πρωτεύουσες τοποθεσίες του επιχειρηματικού κέντρου διαμορφώθηκαν στα υψηλότερα επίπεδα της τελευταίας δεκαετίας, αντανακλώντας τη διατηρούμενη ζήτηση για ποιοτικό απόθεμα. Παράλληλα, τα ποσοστά κενών χώρων παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα, ενδεικτικά 4,7%

στη Λεωφόρο Κηφισίας και 5,2% στο κέντρο της Αθήνας, υποδηλώνοντας περιορισμένη διαθεσιμότητα σύγχρονων χώρων. Οι αποδόσεις των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κινήθηκαν κοντά στα ιστορικά χαμηλά επίπεδά τους, με τάση σταθεροποίησης και οριακές μεταβολές, γεγονός που αντανακλά τη σταθερή επενδυτική ζήτηση και τη διατήρηση των αξιών σε υψηλά επίπεδα.

Ο τομέας των επαγγελματικών αποθηκών (logistics) διατήρησε τη δυναμική του το 2025, αποτελώντας έναν από τους πλέον ενεργούς κλάδους της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων. Τα ποσοστά κενότητας περιορίστηκαν σε περίπου 4,5%, υποδηλώνοντας περιορισμένη διαθεσιμότητα σύγχρονου αποθέματος, ενώ τα μισθώματα σε πρωτεύουσες τοποθεσίες κατέγραψαν ετήσια αύξηση της τάξεως του 7%. Η αγορά παρέμεινε εστιασμένη σε σύγχρονες και ενεργειακά αποδοτικές εγκαταστάσεις, με εκτιμώμενες νέες παραδόσεις περίπου 140.000 τ.μ. έως το τέλος του 2025. Η στρατηγική γεωγραφική θέση της χώρας και η ενίσχυση των υποδομών μεταφορών στηρίζουν τη μεσοπρόθεσμη προοπτική του κλάδου, ενώ το κόστος χρηματοδότησης και κατασκευής εξακολουθεί να επηρεάζει τον ρυθμό υλοποίησης νέων έργων.

<sup>(2)</sup> Πηγές: Τράπεζα της Ελλάδος (Έρευνα Αγοράς Επαγγελματικών Ακινήτων, Α' εξάμηνο 2025), Danos Group (μέλος του δικτύου BNP Paribas Real Estate), Cushman & Wakefield Proprius,

## ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΓΙΑ ΤΟ 2026

Με βάση τα οικονομικά αποτελέσματα του 2025, ο Όμιλος παρουσίασε ιδιαίτερα υψηλή λειτουργική ανθεκτικότητα, διατηρώντας επίπεδα πληρότητας της τάξεως του 98% και επιτυγχάνοντας αύξηση εσόδων από μισθώματα κατά 33% σε ετήσια βάση. Η ενίσχυση της λειτουργικής απόδοσης αποτυπώνεται και στα βασικά οικονομικά μεγέθη, με τα Προσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) να διαμορφώνονται σε € 30,1 εκ., αυξημένα κατά 40% σε σχέση με το 2024, αντανακλώντας τη βελτίωση της ποιότητας των εσόδων και την ισχυρή, επαναλαμβανόμενη κερδοφορία του Ομίλου.

Ο Όμιλος TRASTOR, λαμβάνοντας υπόψη τις μακροοικονομικές εξελίξεις και τις επικρατούσες τάσεις στην αγορά, διαμορφώνει για το 2026 μια στρατηγική που εστιάζει στην περαιτέρω ενίσχυση και ποιοτική αναβάθμιση τόσο του χαρτοφυλακίου όσο και της κεφαλαιακής του διάρθρωσης, με στόχο τη διατήρηση ισχυρής αναπτυξιακής δυναμικής και χρηματοοικονομικής ευελιξίας.

Για το 2026, βασικές επιδιώξεις αποτελούν: (i) η περαιτέρω μεγέθυνση του χαρτοφυλακίου με σύγχρονους γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών με έμφαση στο κέντρο της Αθήνας, καθώς και με ποιοτικές εμπορικές αποθήκες νέων προδιαγραφών κατασκευής κυρίως στην περιοχή του Ασπροπύργου όπου ο Όμιλος διαθέτει πλέον το μεγαλύτερο και πιο σύγχρονο απόθεμα εμπορικών χώρων logistics (ii) η συνέχιση των επενδύσεων για ενεργειακή και περιβαλλοντική αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου της μέσω πιστοποιήσεων σύμφωνα με διεθνή πρότυπα, ανταποκρινόμενοι στην αυξανόμενη ζήτηση για «πράσινα» κτήρια, και (iii) η αποτελεσματική διαχείριση του κόστους χρηματοδότησης, σε συνδυασμό με τη βελτιστοποίηση των λειτουργικών δαπανών.

Παράλληλα, ο Όμιλος επιδιώκει την περαιτέρω ενίσχυση των επαναλαμβανόμενων ταμειακών ροών και της προβλεψιμότητας των εσόδων του, αξιοποιώντας τη μακροχρόνια μισθωτική του βάση και την αυξημένη ετησιοποιημένη μισθωτική ροή που προκύπτει από τις πρόσφατες μισθώσεις. Η επενδυτική στρατηγική παραμένει προσανατολισμένη σε επιλεκτικές τοποθετήσεις με προστιθέμενη αξία, οι οποίες συμβάλλουν στη σταδιακή ενίσχυση των θεμελιωδών μεγεθών του Ομίλου και στη διατηρήσιμη αύξηση της Εσωτερικής Αξίας (NAV).

Κομβικό ορόσημο αποτελεί η σχεδιαζόμενη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η οποία αποσκοπεί αφενός στην προσέλκυση διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων και την ενίσχυση συνεργασιών με θεσμικούς επενδυτές για την επέκταση του επενδυτικού πλάνου και αφετέρου, στη διεύρυνση της μετοχικής βάσης, ενισχύοντας περαιτέρω την εμπορευσιμότητα της μετοχής.

Η Διοίκηση εκτιμά ότι ο Όμιλος διαθέτει επαρκή κεφαλαιακή διάρθρωση, διαφοροποιημένη μισθωτική βάση και ικανοποιητική ρευστότητα για τη στήριξη της περαιτέρω ανάπτυξής του, με στόχο τη διατηρήσιμη δημιουργία αξίας για τους μετόχους και τη σταθερή ενίσχυση της θέσης του στην ελληνική αγορά ακινήτων.

## ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που απορρέουν από το οικονομικό, κανονιστικό και επιχειρηματικό περιβάλλον καθώς και από τη φύση των δραστηριοτήτων τους και προέρχονται τόσο από την αγορά όπου δραστηριοποιείται όσο και από το συνεχώς μεταβαλλόμενο μακροοικονομικό περιβάλλον.

Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος, οι λειτουργικοί κίνδυνοι, οι επιχειρηματικοί κίνδυνοι και οι κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης.

Ο Όμιλος έχει οργανώσει ένα επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου και η Διοίκηση εφαρμόζει δομημένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο επιβλέπεται συνεχώς από την Επιτροπή Ελέγχου και αξιολογείται σε ετήσια βάση από το Δ.Σ., με τη συνδρομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, με κύριο σκοπό την πρόληψη των παραπάνω κινδύνων. Αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του και επιλέγει, βάσει της σημαντικότητάς τους, τους βασικούς, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

### 1. Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

#### • Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος μείωσης της αξίας μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον κίνδυνο επιτοκίου, τον κίνδυνο μεταβολής των τιμών των ακινήτων και τον συναλλαγματικό.

Ο Όμιλος εκτίθεται στους ανωτέρω κινδύνους αγοράς, οι οποίοι αξιολογούνται σε συνεχή βάση και λαμβάνονται μέτρα περιορισμού όπου απαιτείται.

#### i. Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου μπορεί να ορισθεί ως η απώλεια η οποία προέρχεται από αλλαγές στις χρηματοροές και την αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα αλλαγών στα επίπεδα των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν το χρηματοοικονομικό του κόστος, καθώς και

τις ταμειακές του ροές, λόγω των έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του.

Για τον περιορισμό του ανωτέρω κινδύνου, ο Όμιλος παρακολουθεί τα επιτόκια της αγοράς και προβαίνει σε τροποποιήσεις των δανειακών του συμβάσεων με μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι λοιπόν, εάν το επιτόκιο δανεισμού Ευribor 3μήνου, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2025 ήταν 2,026%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 4.353 χιλ..

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο επιτοκίου αξιολογείται σε τακτική βάση μέσω της παρακολούθησης δεικτών κάλυψης χρέους (DSCR - Debt Service Coverage Ratio) σε επίπεδο δανείου και ανά τράπεζα, με τη διενέργεια σεναρίων μεταβολής των επιτοκίων της αγοράς.

## ii. Κίνδυνος μεταβολής των τιμών ακινήτων

Κίνδυνος μεταβολής των τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από την υποχώρηση της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω της μεταβολής της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή, τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων, επηρεάζει άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού και την κερδοφορία του.

### Κίνδυνος μείωσης αξίας ακινήτων

Ο Όμιλος επενδύει κυρίως σε έναν πολύ εξειδικευμένο τομέα της οικονομίας, ο οποίος μπορεί να είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος σε μια πτωτική μεταστροφή των μακροοικονομικών συνθηκών ή ιδιαίτερων συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων.

Επίσης στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με:

- α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,
- β) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
- γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου ο Όμιλος φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή του σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 5193/2025, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με το Ν. 5193/2025, όπως ισχύει:

- α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα, κατά τον χρόνο απόκτησής του από την Α.Ε.Ε.Α.Π., να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η Διοίκηση της Εταιρείας φροντίζει ώστε να μην υπερβαίνει το σχετικό όριο.

### Κίνδυνος μείωσης μισθωμάτων

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Ο σταθμισμένος μέσος όρος υπολειπόμενης διάρκειας μισθώσεων (WAULT) του χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2025 ανέρχόταν σε 6,1 έτη, γεγονός που ενισχύει τη σταθερότητα και προβλεψιμότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

## iii. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν παρουσιάζει ουσιώδη έκθεση στον συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών του διεξάγεται σε Ευρώ, πλην ελάχιστων συναλλαγών για κάλυψη λειτουργικών αναγκών του, οι οποίες γίνονται σε ξένα νομίσματα.

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος ορίζεται ως η πιθανότητα άμεσων ή έμμεσων απωλειών στις χρηματοροές μιας επιχείρησης, τα περιουσιακά στοιχεία της και τις υποχρεώσεις της, η οποία προέρχεται από μη ευνοϊκές μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

### • Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία μερικής ή ολικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων κάθε είδους αντισυμβαλλομένου έναντι του οποίου υπάρχει απαίτηση.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο που σχετίζεται κυρίως με τη φερεγγυότητα των μισθωτών. Εφαρμόζονται πολιτικές αξιολόγησης, παρακολούθησης απαιτήσεων, λήψης επαρκών εγγυήσεων και σχηματισμού προβλέψεων αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών όπου απαιτείται.

Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

#### i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης

είσπραξης απαιτήσεων. Επίσης η μεγάλη αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, οδηγεί σε σημαντικά αυξημένες αναπροσαρμογές μισθωμάτων, γεγονός το οποίο αυξάνει τον κίνδυνο αθέτησης της συμβατικής υποχρέωσης του μισθωτή.

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών, βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

Η λήψη των αποφάσεων για τη σύναψη νέων μισθώσεων ή διαχείριση προβληματικών λαμβάνεται με βάση το ετήσιο μισθωτικό έσοδο του Ομίλου και την εξέταση του συνολικού προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο CEO ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει σύστημα πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών. Στα πλαίσια αυτά, κατά την τρέχουσα περίοδο, σχηματίστηκε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης.

## ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

Με την έννοια του κινδύνου συγκέντρωσης, περιγράφεται η υψηλή εξάρτηση από ένα συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερεγγυότητάς του, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά του πελάτη.

Ο Όμιλος παρακολουθεί δείκτες συγκέντρωσης:

- σε επίπεδο αξίας μίσθωσης (single tenant),
- σε επίπεδο επιχειρηματικής δραστηριότητας (industry),
- σε γεωγραφικό επίπεδο και
- σε επίπεδο αξίας μισθίου

Δεν υπάρχει μισθωτής με ποσοστό μεγαλύτερο του 10,8% επί των μισθωμάτων του Ομίλου, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις της 31.12.2025 σε ετησιοποιημένη βάση, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό του βασικού μετόχου «Τράπεζα Πειραιώς» ανήλθε σε 3,4% (2024: 7,3%).

## • Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της.

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Η Διοίκηση παρακολουθεί δείκτες ρευστότητας σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας σε τακτική βάση και διασφαλίζει την επάρκεια ρευστότητας μέσω προγραμματισμού ταμειακών ροών, διατήρησης διαθεσίμων και πρόσβασης σε χρηματοδότηση, ώστε να καλύπτονται οι τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις.

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα όσο και για τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας ώστε να καλύπτει τις τρέχουσες ανάγκες του αλλά και να μπορεί να υλοποιεί το μακροπρόθεσμο στρατηγικό πλάνο των επενδύσεων του.

## 2. Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 5193/2025.

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων, και ενδεχομένη αδυναμίας σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Για την αντιμετώπιση αυτών των κινδύνων, παρακολουθούνται σε τακτική βάση όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου, οι οποίοι τηρούνταν πλήρως κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως επίσης και η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου, καθώς και τους όρους δανειακών συμβάσεων.

## 3. Λειτουργικοί κίνδυνοι

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί μία ευρεία κατηγορία κινδύνου η οποία περιλαμβάνει απώλειες σχετιζόμενες με απάτη, ζημία περιουσίας, αποτυχία συστημάτων, επιχειρηματικές πρακτικές, ζητήματα ανθρώπινου δυναμικού ή ανεπαρκών διαδικασιών ή ελέγχων.

Οι σημαντικότεροι λειτουργικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι ο κίνδυνος μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων, ο κίνδυνος φήμης, ο κίνδυνος αποχώρησης εργαζομένων και ο κίνδυνος υγιεινής και ασφάλειας.

Ειδικότερα, σχετικά με τον κίνδυνο μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο Όμιλος διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή του με αυτές, περιορίζοντας το σχετικό κίνδυνο. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, προκειμένου να συμμορφωθεί με τον νέο Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με τον απαιτούμενο δείκτη επάρκειας διασποράς των μετοχών της σύμφωνα με το άρθρο 3.1.4.4 του Κανονισμού αφενός προέβη στον ορισμό δύο (2) ειδικών διαπραγματευτών και αφετέρου εκκίνησε διαδικασία αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, δυνάμει της από 28.03.2025 σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Επιπλέον, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρείας της χορηγήθηκε από το Χρηματιστήριο Αθηνών, δυνάμει της με Αριθμ. Πρωτ. 56/12.01.2026 επιστολής του, εξαίτητη παράταση, ήτοι έως την 30.06.2026 για την αποκατάσταση της επάρκειας διασποράς των μετοχών της και κατόπιν αυτού, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίαση της 26.02.2026, αποφάσισε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική

Συνέλευση των Μετόχων αφενός μεν να ανακαλέσει την από 28.03.2025 ληφθείσα απόφασή της περί αύξησεως του μετοχικού κεφαλαίου και αφετέρου να χορηγήσει εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ώστε να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με τους ειδικότερους όρους που περιγράφονται λεπτομέρως στη σημείωση 37 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Επιπλέον, έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες, κυρίως σε θέματα υποστήριξης των πληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να διαχειρίζεται το σχετικό κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο και παρακολουθεί δείκτες κυβερνοασφάλειας και ασφάλειας πληροφοριακών συστημάτων, επιδεικνύοντας μηδενική ανοχή σε περιπτώσεις ασφαλείας.

#### 4. Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Ο επιχειρηματικός κίνδυνος αναφέρεται σε όλα τα γεγονότα που μπορούν να επηρεάσουν ή ακόμη και να προκαλέσουν απώλειες σε μια εταιρεία στα πλαίσια της οικονομικής της δραστηριότητας. Οι απώλειες αυτές οφείλονται τόσο σε εξωτερικούς όσο και σε εσωτερικούς παράγοντες.

Οι σημαντικότεροι απ' τους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι η αύξηση των κενών μισθών, ο κατασκευαστικός κίνδυνος και ο επενδυτικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος φροντίζει να μισθώνει τους κενούς χώρους των ακινήτων του, χρησιμοποιώντας τα μέσα της αγοράς (μεσίτες), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι μη μισθωμένοι χώροι των ακινήτων, εξαιρουμένων των υπό ανακαίνιση, αντιπροσωπεύουν ποσοστό 2,0% της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας, έναντι 3,4% της 31.12.2024.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κατασκευαστικό κίνδυνο σχετιζόμενο με πιθανές καθυστερήσεις ή υπερβάσεις κόστους έργων ανάπτυξης, που ενδέχεται να επηρεάσουν το ύψος ή τον χρόνο αναγνώρισης εσόδων. Ο κίνδυνος περιορίζεται μέσω συμβατικών όρων και συνεχούς παρακολούθησης των έργων. Δεν έχουν παρατηρηθεί σημαντικές αποκλίσεις.

Με τον όρο επενδυτικός κίνδυνος περιγράφεται η αδυναμία εύρεσης κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών ή η αδυναμία ολοκλήρωσης συμφωνημένων συναλλαγών λόγω μη επαρκούς ρευστότητας. Ο Όμιλος φροντίζει ώστε να βρίσκει κατάλληλα ακίνητα και να εξασφαλίζει την επαρκή χρηματοδότηση για την απόκτησή τους.

#### 5. Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

Η στρατηγική του Ομίλου ενσωματώνει περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και διακυβέρνησης παράγοντες, με έμφαση στη βιώσιμη ανάπτυξη και τη διαχείριση κινδύνων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει την ευθύνη να λαμβάνει υπόψη του περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και σχετικούς με τη διακυβέρνηση παράγοντες κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων του. Ως εκ τούτου τα θέματα Περιβάλλοντος, Κοινωνικής Ευθύνης και Διακυβέρνησης αποτελούν τους 3 πυλώνες στους οποίους ο Όμιλος εστιάζει κατά τον σχεδιασμό της στρατηγικής του ενσωματώνοντας τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις επιχειρηματικές του δραστηριότητες και στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή του.

Συγκεκριμένα και αναφορικά με τα θέματα του περιβάλλοντος και της κλιματικής αλλαγής ο Όμιλος αναγνωρίζοντας ότι η κλιματική αλλαγή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο προβαίνει, σε συστηματική βάση, σε σχετικές δράσεις. Για την αξιολόγηση και την επιμέτρηση των δράσεών του ο Όμιλος εντάχθηκε στους δείκτες του Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), του παγκόσμιου οργανισμού αξιολόγησης για εταιρείες ακίνητης περιουσίας, έχοντας ως βάση τη συνεχή βελτίωση της θέσης του. Επιπρόσθετα, στοχεύει στην περαιτέρω ανάπτυξή του μέσω της απόκτησης και του ανασχεδιασμού (repositioning) «πράσινων» κτηρίων. Για τη διασφάλιση της ποιότητας των κατασκευών συνεργάζεται με εξωτερικούς συνεργάτες πιστοποιημένους στις πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης, οι οποίοι ελέγχουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων «πράσινης» ανάπτυξης σε κάθε φάση των ανωτέρω έργων.

#### ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η πρόωθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές του Ομίλου. Η Διοίκηση του Ομίλου δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, στην ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

##### α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών)

Ο Όμιλος ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών. Ο Όμιλος, την 31.12.2025, απασχολούσε 20 εργαζομένους (31.12.2024: 18) διαφορετικών φύλων και ηλικιών και πάγια πολιτική του είναι η παροχή ίσων ευκαιριών στους εργαζομένους, ανεξαρτήτως φύλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών.

Οι σχέσεις του Ομίλου με το προσωπικό του είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

##### β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Στην χρήση 2025, κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας.

Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

##### γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία του Ομίλου. Ο Όμιλος διατηρεί

στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμοι κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών» και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζομένους του σε θέματα πρώτων βοηθειών, πυρασφάλειας και σεισμού.

Ο Όμιλος διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

#### δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για τη θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Ο Όμιλος εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων του, με εσωτερικά και εξωτερικά σεμινάρια.

Οι προαγωγές στον Όμιλο γίνονται με βάση την αξιολόγηση της Διοίκησης η οποία προωθείται στην Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων και η οποία με τη σειρά της εισηγείται προς έγκριση στο Δ.Σ.. Για το θέμα αυτό υπάρχουν Πολιτικές Ανθρώπινου Δυναμικού οι οποίες περιλαμβάνουν γραπτές διαδικασίες/κανονισμούς, ήτοι: Διαδικασίες Πρόσληψης και Αξιολόγησης Διευθυντικών - Ανώτατων Στελεχών, Πολιτική παροχής ετήσιου πριμ παραγωγικότητας σε υπαλλήλους και Πολιτική Αποδοχών.

#### ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ (ΜΧΔΕ)

Ο Όμιλος δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην παροχή μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών προς το επενδυτικό κοινό θεωρώντας αυτές τις πληροφορίες ιδιαίτερα χρήσιμες αναφορικά με την αξιολόγησή τους από κάθε τρίτο ενδιαφερόμενο.

Οι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες Επίδοσεων στους οποίους δίνεται έμφαση είναι οι παρακάτω:

#### Δείκτες υγείας και ασφάλειας εργαζομένων

Η ασφάλεια και η υγεία των εργαζομένων αποτελεί σημείο ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για τον Όμιλο.

Ο Όμιλος παρακολουθεί επίσης τους παρακάτω δείκτες υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων:

- Δείκτης τραυματισμών στο χώρο εργασίας : 0%
- Δείκτης χαμένων ημερών εργασίας: 0% (για πόσες συνολικά ημέρες οι εργαζόμενοι ήταν απόντες λόγω ατυχήματος στους χώρους εργασίας)

#### Δείκτες ασφάλειας γραφείων

Για την εξασφάλιση της ασφάλειας τόσο των εργαζομένων όσο και των φυσικών αρχείων του Ομίλου τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές ασφαλείας (συστήματα ασφαλείας, σύστημα πυρανίχνευσης και σχέδιο εκκένωσης των γραφείων).

#### Δείκτες Κοινωνικών και Ανθρώπινων Πόρων

Την 31.12.2025 η Εταιρεία απασχολούσε 20 εργαζομένους, εκ των οποίων 9 άνδρες και 11 γυναίκες, ενώ οι θυγατρικές εταιρείες δεν απασχολούσαν προσωπικό.

Η Εταιρεία δίνει έμφαση στη συνεχή εκπαίδευση και ανάπτυξη των εργαζομένων της, αναγνωρίζοντας ότι το ανθρώπινο δυναμικό αποτελεί βασικό παράγοντα βιώσιμης ανάπτυξης. Κατά τη διάρκεια του 2025 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 373 ώρες εκπαίδευσης, εκ των οποίων 140 ώρες ολοκληρώθηκαν από τους άνδρες εργαζομένους και 233 ώρες από τις γυναίκες εργαζόμενες, με μέσο όρο 16 και 21 ώρες εκπαίδευσης αντίστοιχα.

Μέσω της συστηματικής επένδυσης στη γνώση και τις δεξιότητες των ανθρώπων της, η Εταιρεία ενισχύει την επαγγελματική τους εξέλιξη και καλλιεργεί ένα εργασιακό περιβάλλον που ενδυναμώνει, εξελίσσεται και στηρίζει τη μακροπρόθεσμη βιώσιμη πορεία της.

#### ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- α) τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις»,
- β) τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις,
- γ) οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,
- δ) η εταιρεία Πειραιώς Financial Holdings A.E. μετά των θυγατρικών της,
- ε) οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ				
	31.12.2025		01.01.2025 - 31.12.2025		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.456.536	330.306.285	1.789.700	12.269.454	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	661.288	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	90.001	0	540.203	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>14.456.536</b>	<b>330.396.286</b>	<b>1.789.700</b>	<b>13.493.985</b>	<b>0</b>

	31.12.2024		01.01.2024-31.12.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.729.352	242.554.797	2.812.727	14.144.062
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	583.050	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	491.363	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>22.784.809</b>	<b>242.637.918</b>	<b>2.812.727</b>	<b>15.230.475</b>	<b>7.020.000</b>

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ				
	31.12.2025		01.01.2025 - 31.12.2025		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	13.222.801	330.306.285	1.788.775	12.269.382	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	1.200	0	0
ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.	0	0	500	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	661.288	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	90.001	0	540.203	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>13.222.801</b>	<b>330.396.286</b>	<b>1.790.475</b>	<b>13.493.912</b>	<b>0</b>

	31.12.2024		01.01.2024-31.12.2024		
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΓΟΡΕΣ
	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.279.450	242.554.797	2.812.727	14.144.062
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0
ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	865	0	0
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	865	0	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	660	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	583.050	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	491.363	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>22.334.907</b>	<b>242.637.918</b>	<b>2.815.716</b>	<b>15.230.475</b>	<b>7.020.000</b>

Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα αφορούν παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.: Τα έξοδα αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες.
- TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ: Τα έξοδα αφορούν αμοιβές των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν μισθούς, αμοιβές, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές παροχές.
- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ: Τα έξοδα αφορούν παροχές προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στα πλαίσια εφαρμογής προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

## ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί της Εταιρείας, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 01.01-31.12.2025.

### ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, περιέχει πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2025.

#### 1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 122.368.749,00 (εκατόν είκοσι δύο εκατομμύρια τριακόσιες εξήντα οκτώ χιλιάδες επτακόσια σαράντα εννέα ευρώ), διαιρούμενο σε 244.737.498 (διακόσια σαράντα τέσσερα εκατομμύρια επτακόσιες τριάντα επτά χιλιάδες τετρακόσιες ενενήντα οκτώ) κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας € 0,50 (πενήντα λεπτών) η καθεμία. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

#### 2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

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

#### 3. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στα δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας

Κατά την 31.12.2025 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής: 98,58%

Κανένα άλλο πρόσωπο δεν κατείχε μετοχές με δικαίωμα ψήφου μεγαλύτερο του 5% κατά την παραπάνω ημερομηνία.

#### 4. Μετοχές που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

#### 5. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

#### 6. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε σχετικής συμφωνίας.

#### 7. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού

Σύμφωνα με το άρθρο 78 παρ. 1 του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 11 του καταστατικού της Εταιρείας, τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τετραετή θητεία. Σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 4548/2018, η εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση μελών που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους, είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση. Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του μέλους που αντικαθίσταται. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 14 του καταστατικού της Εταιρείας, τα υπόλοιπα μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων μελών, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Τα μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3). Σε κάθε περίπτωση, τα απομένοντα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

#### 8. Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για θέσπιση προγράμματος διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 113 του Ν. 4548/2018.

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για απόκτηση ιδίων μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018.

#### 9. Σημαντικές συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν έχουν περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

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

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας 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.

#### ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

Η παρούσα δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας (Δήλωση) προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της περιέχει πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα του άρθρου 152 του Ν.4548/2018, τα άρθρα 1-24 του Ν.4706/2020, καθώς και του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης 2021, κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2025.

#### A. ΚΩΔΙΚΑΣ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

##### A.1. Δήλωση Συμμόρφωσης με Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία δυνάμει σχετικής απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου που ελήφθη κατά την από 15.07.2021 συνεδρίασή του, υιοθέτησε και εφαρμόζει τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ), ο οποίος πληροί τις απαιτήσεις του άρθρου 17 Ν.4706/2020.

Ο Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι διαθέσιμος στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/corporate-governance-code/>

##### A.2. Αποκλίσεις από των Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία στο πλαίσιο της κανονιστικής της συμμόρφωσης έχει εφαρμόσει πλήρως τις διατάξεις του αναθεωρημένου νόμου Ν.4706/2020 περί εταιρικής διακυβέρνησης ανωνύμων εταιρειών («Υποχρεωτικές Διατάξεις»), καθώς και τις σχετικές Εγκυκλίους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς («Κατευθύνσεις»).

Ο Ελληνικός Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης έχει υιοθετηθεί ως κείμενο αυτορρυθμίσης και η Εταιρεία έχει επιπλέον μεριμνήσει να υιοθετηθεί στο μοντέλο εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει όλες τις «Ειδικές Πρακτικές» που προβλέπονται από αυτόν. Ωστόσο, στον πίνακα που ακολουθεί η Εταιρεία αναφέρει και επεξηγεί την απόκλιση της από συγκεκριμένες «Ειδικές Πρακτικές»:

Αποκλίσεις TRASTOR από «Ειδικές Πρακτικές» του ΕΚΕΔ την 31.12.2025			
Κωδικός ΕΚΕΔ	Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Απόκλιση Εταιρείας	Αξιολόγηση και Αιτιολόγηση
2.2.15	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.	Τα Ανώτατα και Ανώτερα Διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας έως τις 30.11.2025 ήταν μόνο άντρες, ενώ από την 01.12.2025 προστέθηκε 1 γυναίκα, με αποτέλεσμα την 31.12.2025 να αποτελούνται από 5 άντρες και 1 γυναίκα.	<p>Παρότι η Εταιρεία, σε συμμόρφωση με την πολιτική καταλληλότητας / πολυμορφίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εφαρμόζει και έχει επιτύχει συγκεκριμένους στόχους εκπροσώπησης ανά φύλο – ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 25% με στρογγυλοποίηση στην προηγούμενη ακέραη μονάδα – δεν έχει υιοθετήσει αντίστοιχους στόχους για τα ανώτατα και ανώτερα διευθυντικά της στελέχη.</p> <p>Ο βασικός λόγος για αυτό είναι η δυσκολία εφαρμογής μιας τέτοιας πρακτικής, δεδομένου του μικρού μεγέθους του στελεχιακού δυναμικού της Εταιρείας.</p> <p>Σημειώνεται ότι η ομάδα Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας παρέμεινε έως τις 30.11.2025 αμετάβλητη από το 2021, έτος κατά το οποίο υιοθετήθηκε ο ΕΚΕΔ και η Πολιτική Καταλληλότητας/ Πολυμορφίας από την Εταιρεία και έκτοτε μεταβλήθηκε, σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στην αριστερή στήλη του παρόντος πίνακα. Επιπλέον αναφέρεται ότι η στελέχωση της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνει γυναίκα Επικεφαλής.</p>

##### A.3. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των Προβλέψεων του Κώδικα

Η Εταιρεία στο πλαίσιο της εταιρικής της κουλτούρας για την υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, έχει ενσωματώσει στο μοντέλο διακυβέρνησης επιπλέον συστάσεις χρηστής διακυβέρνησης. Οι πιο σημαντικές είναι οι ακόλουθες:

#### Πρόγραμμα ενημέρωσης υποψήφιων μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Πέραν του προγράμματος εισαγωγικής ενημέρωσης που έχει διαμορφώσει και εφαρμόζει η Εταιρεία για τα νέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μετά την επιλογή τους και κατά την έναρξη της θητείας τους, έχει επιπλέον υιοθετηθεί η πρακτική των «Παρατηρητών». Ειδικότερα, πριν την έναρξη της θητείας τους, τα υποψήφια μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου προσκαλούνται σε συγκεκριμένες συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και μετέχουν ως «παρατηρητές», χωρίς δικαίωμα ψήφου, προκειμένου να ενημερώνονται a-priori σε θέματα που αφορούν στην Εταιρεία.

### Πρακτικές ενίσχυσης Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία στο πλαίσιο ενίσχυσης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της και παροχής της βάσης για την περιοδική αξιολόγησή του στο πλαίσιο βέλτιστων πρακτικών του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO, διαθέτει επιπλέον:

- Κανονισμούς, Πολιτικές και Διαδικασίες που καλύπτουν τη λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης (αρμόδιες δομές για τη διαρκή αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου), προκειμένου να διασφαλίζεται η αποτελεσματική οργάνωση και λειτουργία τους.
  - Κανονισμός Λειτουργίας Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου
  - Διαδικασίες Εσωτερικού Ελέγχου / Ελεγκτικές Οδηγίες
  - Πολιτική και Διαδικασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης, που καλύπτουν τις πρακτικές του Κώδικα Επαγγελματικής Δεοντολογίας και Ηθικής και την Πολιτική Αποτροπής Σύγκρουσης Συμφερόντων καθώς και τις διαδικασίες παρακολούθησης της εφαρμογής τους
  - Διαδικασία Κανονιστικής Συμμόρφωσης - Παρακολούθησης Υποβολής Αναφορών και Τήρησης Προθεσμιών
- Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων και Διαδικασίες που αφορούν στη λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων, προκειμένου να διασφαλίζεται καταλληλότητα και αποτελεσματικότητα των διαδικασιών αναγνώρισης, αξιολόγησης και παρακολούθησης των κινδύνων που ενέχει η δραστηριότητα της Εταιρείας.
- Περιγραφή αναλυτικών καθηκόντων τμημάτων και περιγραμμάτων θέσεων εργασίας για την Οικονομική Διεύθυνση και διαδικασίες για την πληρότητα και αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης
  - Κανονισμός Λειτουργίας Οικονομικής Διεύθυνσης
  - Διαδικασίες Λογιστηρίου
  - Πολιτική και Διαδικασία Προμηθειών
  - Διαδικασία Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
  - Πίνακας Έγκρισης Δαπανών
  - Διαδικασία Διαχείρισης Κοινοχρήστων Δαπανών
  - Διαδικασία Διαχείρισης Εγγυητικών Επιστολών
- Αναλυτική καταγραφή πολιτικών και διαδικασιών όλων των σημαντικών λειτουργιών της Εταιρείας (με αναφορά στις δικλείδες ασφαλείας που έχουν θεσπιστεί για την αντιμετώπιση των κινδύνων καθώς και τον υπεύθυνο της κάθε διαδικασίας). Ενδεικτικά, τις ακόλουθες:
  - Διαδικασία Απόκτησης Ακίνητης περιουσίας
  - Διαδικασία Εκτιμήσεων Επενδύσεων
  - Διαδικασία Πώλησης Ακινήτων
  - Διαδικασία Μισθωμάτων-Διαχείριση Καθυστερήσεων
  - Διαδικασία Προώθησης Κενών Μισθίων
  - Διαδικασία Ασφάλισης Ακινήτων
  - Διαδικασία Διαχείρισης Μισθώσεων
  - Διαδικασία Τεχνικών Έργων, Ανάπτυξης & Κατασκευής Ακινήτων
- Διαδικασίες που αφορούν στη διαφάνεια της διαχείρισης εμπιστευτικών πληροφοριών, ήτοι:
  - Διαδικασία παρακολούθησης και γνωστοποίησης συναλλαγών των Υπόχρεων Προσώπων και των προσώπων που έχουν πρόσβαση σε προνομιακές πληροφορίες
  - Υποχρέωσης Τακτικής Πληροφόρησης
  - Κατάρτισης Καταλόγων, Δημοσιοποίηση Συναλλαγών & Προνομιακών Πληροφοριών
  - Δημοσιοποιήσεων Ν. 3556/2007 της Εταιρείας ως Εκδότης
  - Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων
  - Απαντήσεων σε Δημοσιεύματα
  - Επικοινωνίας με τους Μετόχους – Διαχείριση Αιτημάτων Μετόχων
  - Σχέδιο Δέσμευσης των Ενδιαφερομένων Μερών

### Πρακτικές Κυβερνοασφάλειας (Cyber Security)

Η Εταιρεία, αναγνωρίζοντας τις προκλήσεις στον τομέα της ψηφιακής τεχνολογίας, έχει αναπτύξει δράσεις στον τομέα της κυβερνοασφάλειας, προκειμένου να εξασφαλίσει την εμπιστευτικότητα, την ακεραιότητα και τη διαθεσιμότητα των αρχείων και των δεδομένων της. Ειδικότερα, αναφέρονται ενδεικτικά τα κάτωθι:

- Υιοθέτηση Περιεκτικής Πολιτικής Κυβερνοασφάλειας και 24 επιμέρους σχετικών Πολιτικών καθώς και αναλυτικές Διαδικασίες Backup, Διαδικασίες Διαχείρισης Αλλαγών Συστημάτων, Εφαρμογής Πολιτικής Κωδικών Ασφαλείας και Σχέδιο Ανάκτησης Δεδομένων.
- Περιοδικός έλεγχος και αξιολόγηση θεμάτων Cybersecurity από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και από ανεξάρτητο εξωτερικό σύμβουλο σε επίπεδο

Στρατηγικής, Διακυβέρνησης και Διαχείρισης κυβερνοασφάλειας, Σχεδιασμού/Αρχιτεκτονικής Ασφάλειας, Φυσικής Ασφάλειας, Ασφάλειας Δικτύου και Ασφάλειας Πληροφοριών/Προσωπικών Δεδομένων και Διαχείρισης Κρίσεων/Συμβάντων.

- Διενέργεια τακτικών εσωτερικών και περιοδικών ανεξάρτητων εξωτερικών αξιολογήσεων διείσδυσης και ευπαθειών δικτύου (penetration & vulnerability testing).
- Παρακολούθηση πλαισίου διαχείρισης κινδύνων κυβερνοασφάλειας, ως μέρος του συνολικού συστήματος διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.
- Εξασφάλιση ασφαλιστικής κάλυψης Cybersecurity κινδύνου.

#### Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας

Η Εταιρεία στο πλαίσιο της πολιτικής συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητάς της, έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας (Business Continuity Plan) και Σχέδιο Ανάκτησης Δεδομένων (Data Recovery Plan), προκειμένου σε περίπτωση διακοπής των συστημάτων ή/και της λειτουργικότητας της έδρας της, να διασφαλίζει τη συνέχεια των λειτουργιών της, την έγκαιρη ανάκτηση των δεδομένων της και της αποκατάστασης των δραστηριοτήτων της. Περαιτέρω, πραγματοποιούνται ετησίως δοκιμές ετοιμότητας του Σχεδίου, καθώς και περιοδικές συντηρήσεις της “Εναλλακτικής Τοποθεσίας Ανάκτησης και Συνέχειας Εργασιών”, προκειμένου να επιβεβαιώνεται η ετοιμότητα και η καταλληλότητα του σχεδίου δράσης σε έκτακτες συνθήκες.

## **B. ΣΥΣΤΗΜΑ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

Ως Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται το σύνολο των διαδικασιών που τίθενται σε εφαρμογή από το Διοικητικό Συμβούλιο, τη Διοίκηση και το υπόλοιπο προσωπικό και αποσκοπεί στη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη συμμόρφωση με τους εφαρμοστέους νόμους και κανονισμούς. Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

### **B.1. Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου**

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αποβλέπει ιδίως στη συνεπή υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής της Εταιρείας με την αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων, καθώς και στη διασφάλιση της πληρότητας και της αξιοπιστίας των στοιχείων και πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και την κατάρτιση αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης αυτής (άρθρο 151 του Ν. 4548/2018).

Το Διοικητικό Συμβούλιο:

- Παρακολουθεί την εφαρμογή της εταιρικής στρατηγικής καθώς και της συνολικής στρατηγικής του Ομίλου και την επανεξετάζει τακτικά.
- Ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ως προς τη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.
- Εποπτεύει, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου. Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της, η Επιτροπή Ελέγχου παρακολουθεί και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων, την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής και, κατά περίπτωση, της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, καθώς και τη λειτουργία της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και της Κανονιστικής Συμμόρφωσης, ενημερώνοντας σχετικά το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Διατηρεί μέσω της Επιτροπής Ελέγχου άμεση και τακτική επαφή με τους εξωτερικούς και εσωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει τακτική ενημέρωση αναφορικά με τη λειτουργία του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.
- Μεριμνά για τη σύσταση και λειτουργία Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας, η οποία λειτουργεί βάσει εγκεκριμένου Κανονισμού Λειτουργίας, καθώς και για την ανάθεση αρμοδιοτήτων αναφορικά με τη λειτουργία της Κανονιστικής Συμμόρφωσης και της Διαχείρισης Κινδύνων.
- Υιοθετεί πολιτικές και διαδικασίες ανεξάρτητης αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και διασφαλίζει τη διενέργεια της προβλεπόμενης από τον Ν. 4706/2020 περιοδικής αξιολόγησής του ως προς την επάρκεια και αποτελεσματικότητά του, από ανεξάρτητο αξιολογητή.

Οι δομές/μηχανισμοί της Εταιρείας που έχουν επιφορτιστεί με τη διαρκή αξιολόγηση, παρακολούθηση και ενίσχυση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου είναι:

- Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου: Αποβλέπει στη διαρκή, ανεξάρτητη και αντικειμενική αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων και του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης. Μέσω συστηματικών ελεγκτικών εργασιών, η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου επισκοπεί το σύνολο των δομών, πολιτικών, διαδικασιών και κρίσιμων δικλείδων ασφαλείας της Εταιρείας και υποβάλλει σχετικές αναφορές και εισηγήσεις στα αρμόδια όργανα.
- Η Λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων (Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων): Αποβλέπει στον εντοπισμό, την αξιολόγηση και την παρακολούθηση των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική δραστηριότητα και τη λειτουργία της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών, λειτουργικών, κανονιστικών και αναδυόμενων κινδύνων. Η λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων υποστηρίζει τη Διοίκηση στη συστηματική ενσωμάτωση των κινδύνων στη διαδικασία λήψης αποφάσεων και στη διατήρηση της ανθεκτικότητας της Εταιρείας.
- Η Λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης (Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης): Αποβλέπει στη συνεχή παρακολούθηση και διασφάλιση της συμμόρφωσης της Εταιρείας με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, καθώς και με τους εσωτερικούς κανονισμούς, πολιτικές και διαδικασίες που διέπουν τη λειτουργία της. Η λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης συμβάλλει στην πρόληψη και διαχείριση κανονιστικών κινδύνων και στην ενίσχυση της επιχειρησιακής ακεραιότητας. Ο Εσωτερικός Έλεγχος: αποβλέπει στη διαρκή επισκόπηση του συνόλου των δομών, των πολιτικών και των διαδικασιών, των μηχανισμών ελέγχου και των κρίσιμων δικλείδων ασφαλείας και διασφαλίζεται μέσω της αποτελεσματικής λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου.

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές που είναι σχετικές με τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρακολουθούνται, ως προς τη διαχείριση κινδύνων που δύνανται να ανακύψουν κατά τη σύνταξή τους, από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν θεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Οι κανόνες αυτοί, μεταξύ άλλων, στοχεύουν στον έλεγχο και την ορθή καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., και την εταιρική και φορολογική νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Στις διαδικασίες και πολιτικές αυτές, οι οποίες εφαρμόζονται από τις καθ' ύλην αρμόδιες υπηρεσίες, περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων:

- Η εφαρμογή συγκεκριμένων λογιστικών αρχών και παραδοχών και η διαδικασία παρακολούθησης της τήρησής τους από ανεξάρτητους ελεγκτές.
- Η αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40, κατ' εφαρμογή συγκεκριμένων παραδοχών και εκτιμήσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα, η οποία διενεργείται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους Εκτιμητές και ελέγχεται από ανεξάρτητους Ελεγκτές.
- Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Η τήρηση των βιβλίων της Εταιρείας σε αξιόπιστο μηχανογραφικό σύστημα με την παράλληλη εφαρμογή κανόνων ασφαλείας και περιορισμού πρόσβασης σε αυτά.
- Η έγκριση των εσόδων και δαπανών, η παρακολούθηση της τήρησης των όρων που αφορούν τις σχετικές συμβάσεις και η έγκριση των παραστατικών και πληρωμών.
- Η παρακολούθηση και αναφορά των συναλλαγών, απαιτήσεων και υποχρεώσεων με συνδεδεμένα μέρη.

## B.2. Λειτουργία Εσωτερικού Ελέγχου

Ο Εσωτερικός Έλεγχος αποτελεί ανεξάρτητη, αντικειμενική, διαβεβαιωτική και συμβουλευτική λειτουργία, σχεδιασμένη να προσθέτει αξία και να βελτιώνει τις λειτουργίες της Εταιρείας. Υποστηρίζει την Εταιρεία στην επίτευξη των αντικειμενικών της σκοπών, υιοθετώντας μια συστηματική και επαγγελματική προσέγγιση στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης, των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνων και των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου.

Η Λειτουργία του Εσωτερικού Ελέγχου ασκείται στην Εταιρεία και στις τυχόν θυγατρικές της αποκλειστικά από τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου.

Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Οργανώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, με τη σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει στην Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου όλα τα απαραίτητα μέσα και πληροφορίες που απαιτούνται για τη διενέργεια του εκάστοτε ελέγχου και επίσης εξασφαλίζει την πρόσβασή της σε όλες τις Διευθύνσεις και Λειτουργίες της Εταιρείας.
- Διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο μετά από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου. Στο πλαίσιο της συνεχούς ενίσχυσης της λειτουργίας του Εσωτερικού Ελέγχου και της ευθυγράμμισης με το ισχύον κανονιστικό και επαγγελματικό πλαίσιο, η Εταιρεία προχώρησε εντός του 2025 σε αναθεώρηση του Κανονισμού Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Audit Charter). Ο αναθεωρημένος Κανονισμός εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου και είναι πλήρως ευθυγραμμισμένος με τις απαιτήσεις του Ν.4706/2020, τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και τα Παγκόσμια Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου 2024 του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών.
- Διενεργεί πάσης φύσεως ελέγχους σε όλες τις μονάδες, τις δραστηριότητες και τους παρόχους ουσιωδών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και όλων των θυγατρικών εταιρειών της, με σκοπό τη διαμόρφωση εύλογης, αντικειμενικής, ανεξάρτητης και τεκμηριωμένης άποψης για την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.
- Συνεργάζεται με τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας, εγκρίνει την παροχή πληροφοριών στο πλαίσιο των ελέγχων, αναφέρει στην Επιτροπή Ελέγχου περιπτώσεις σύγκρουσης ιδιωτικών συμφερόντων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ή των Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας με τα συμφέροντα της, και συνεργάζεται με τις Εποπτικές Αρχές και τη διευκόλυνση με κάθε δυνατό τρόπο του έργου παρακολούθησης, ελέγχου και εποπτείας που αυτές ασκούν.
- Συντάσσει εκθέσεις προς τις ελεγχόμενες μονάδες (Audit Reports) με ευρήματα, αξιολόγηση των σχετικών κινδύνων και προτάσεις βελτίωσης, οι οποίες υποβάλλονται σε τριμηνιαία βάση στην Επιτροπή Ελέγχου.
- Υποβάλλει τουλάχιστον ανά τρίμηνο στην Επιτροπή Ελέγχου αναφορές δραστηριότητας (Activity Reports), στις οποίες περιλαμβάνονται τα σημαντικότερα θέματα και οι σχετικές εισηγήσεις.
- Υποβοηθά το έργο αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και των τυχόν θυγατρικών της, υιοθετώντας πρακτικές συστηματικής και επαγγελματικής προσέγγισης στην αξιολόγηση και βελτίωση της αποτελεσματικότητας των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων, εσωτερικού ελέγχου και εταιρικής διακυβέρνησης.
- Παρακολουθεί, ελέγχει και αξιολογεί την πιστή εφαρμογή του Κανονισμού Λειτουργίας και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ιδίως ως προς την επάρκεια και την ορθότητα της παρεχόμενης χρηματοοικονομικής και μη πληροφόρησης, της διαχείρισης κινδύνων, της κανονιστικής συμμόρφωσης, του κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, της νομοθεσίας και την τήρηση του καταστατικού της Εταιρείας και των θυγατρικών της καθώς και του συνόλου των πολιτικών και διαδικασιών του Ομίλου.
- Διατυπώνει προτάσεις για τη συνεχή βελτίωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και την ενίσχυση της διαφάνειας.
- Διενεργεί επισκοπήσεις και αξιολογήσεις των μηχανισμών διασφάλισης ποιότητας, των μηχανισμών εταιρικής διακυβέρνησης και της τήρησης των δεσμεύσεων που περιέχονται σε ενημερωτικά δελτία και επιχειρηματικά σχέδια σχετικά με τη χρήση των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από τη ρυθμιζόμενη αγορά.
- Επισκοπεί νέες ή τροποποιούμενες διαδικασίες, προκειμένου να διασφαλίζεται η ενσωμάτωση των κατάλληλων ελεγκτικών μηχανισμών και των μηχανισμών διαχείρισης κινδύνων.

- Καταρτίζει, υπό την ευθύνη του Υπευθύνου Εσωτερικού Ελέγχου, ετήσιο πρόγραμμα ελέγχων (Annual Audit Plan) και προϋπολογισμό (Annual Audit Budget), βάσει αξιολόγησης κινδύνων, τα οποία υποβάλλονται στην Επιτροπή Ελέγχου προκειμένου να λάβουν την έγκρισή της.

Τα φυσικά πρόσωπα που απασχολούνται στην Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου:

- Είναι ανεξάρτητα κατά την άσκηση των καθηκόντων τους και δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη επιχειρησιακή μονάδα.
- Εποπτεύονται λειτουργικά από την Επιτροπή Ελέγχου και αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας ή και απευθείας, εφ' όσον απαιτείται.

Ο Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου:

- Διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης.
- Υπάγεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου
- Δεν μπορεί να ορισθεί μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, διευθυντικό στέλεχος το οποίο έχει και άλλες αρμοδιότητες, ή ακόμη συγγενής μελών Διοικητικού Συμβουλίου ή Διευθυντικών Στελεχών μέχρι και β' βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας.
- Παρίσταται στις Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων

Η Εταιρεία ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή του Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, υποβάλλοντας τα πρακτικά της σχετικής συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου, εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από τη μεταβολή αυτή.

Από τη 19.05.2015 (ημερομηνία ανάληψης καθηκόντων σύμφωνα με την από 18.05.2015 απόφαση του Δ.Σ.) Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας ορίστηκε η κα Αικατερίνη Μανιάτη, το σύντομο βιογραφικό της οποίας περιλαμβάνεται στην ενότητα «Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά» της παρούσας Δήλωσης.

### Β.3. Λειτουργία Διαχείρισης κινδύνων

Η λειτουργία διαχείρισης κινδύνων διαχωρίζεται λειτουργικά και ιεραρχικά από τις επιχειρησιακές μονάδες και τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου της Εταιρείας. Η Εταιρεία εφαρμόζει οργανωμένο και συστηματικό πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων (Enterprise Risk Management – ERM) για την αναγνώριση, την αξιολόγηση, τη διαχείριση και την παρακολούθηση όλων των ουσιωδών κινδύνων που συνδέονται με την επιχειρηματική και επενδυτική στρατηγική της δραστηριότητα, λαμβάνοντας υπόψη τη στρατηγική, το επιχειρηματικό μοντέλο και το προφίλ κινδύνου της.

Το πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων υποστηρίζει τη λήψη αποφάσεων και την επιχειρησιακή ανθεκτικότητα της Εταιρείας και καλύπτει, μεταξύ άλλων, χρηματοοικονομικούς, λειτουργικούς, κανονιστικούς, στρατηγικούς και αναδυόμενους κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων κινδύνων που σχετίζονται με θέματα βιώσιμης ανάπτυξης.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων, διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι αρμόδιος για την αποτελεσματική λειτουργία της Διαχείρισης Κινδύνων στην Εταιρεία. Συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο και τη Διοίκηση στην αναγνώριση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των γεγονότων εκείνων που δύνανται να επηρεάσουν αρνητικά την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρησιακών στόχων της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων κατά την άσκηση των καθηκόντων λειτουργεί ανεξάρτητα. Αναφέρεται λειτουργικά και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου, η οποία είναι επίσης αρμόδια για την αξιολόγησή του, ενώ διοικητικά αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Διαχείρισης Κινδύνων έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Εφαρμόζει την Πολιτική Διαχείρισης Κινδύνων για την αναγνώριση, αξιολόγηση και παρακολούθηση όλων των σχετικών κινδύνων ως προς την επενδυτική στρατηγική που έχει αποφασίσει η Εταιρεία να ακολουθήσει.
- Εφαρμόζει τη μεθοδολογία διαχείρισης κινδύνων, όπως αυτή περιγράφεται στις σχετικές εσωτερικές διαδικασίες της Εταιρείας. Ειδικότερα:
  - Παρακολουθεί περιοδικά βασικούς δείκτες κινδύνου (Key Risk Indicators – KRIs), και ενημερώνει εφόσον απαιτείται τη Διοίκηση και την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας ιδίως μετά από σημαντικές επενδυτικές επιλογές ή μεταβολές στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας.
  - Συντάσσει και παρακολουθεί τα αρχεία διαχείρισης κινδύνων (Risk Register και Risk Metrics) στα οποία αποτυπώνονται όλοι οι βασικοί κίνδυνοι της Εταιρείας, η κατηγοριοποίησή τους με βάση τις προκαθορισμένες κλίμακες βαθμολόγησης/κατηγοριοποίησης του Έμφυτου και του Υπολειμματικού κινδύνου, καθώς και τα Όρια Ανοχής (Risk Appetite Statement-RAS) και τα Όρια Αντοχής (Risk Tolerance Limit-RTL) για κάθε κίνδυνο.
- Συμβάλλει στην ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων της διαχείρισης κινδύνων στη στρατηγική, τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και, κατά περίπτωση, σε επιμέρους πλαίσια όπως το Σχέδιο Επιχειρησιακής Συνέχειας.
- Υποστηρίζει τη Διοίκηση και το Διοικητικό Συμβούλιο στην ενσωμάτωση της διάστασης του κινδύνου στη στρατηγική, τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τις σημαντικές επενδυτικές αποφάσεις
- Επικοινωνεί τα αποτελέσματα του έργου του τακτικά (τουλάχιστον ανά τρίμηνο) στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.
- Συντάσσει ετήσιο Πλάνο Δράσης και ετήσια Έκθεση Απολογισμού της λειτουργίας Διαχείρισης Κινδύνων, τα οποία υποβάλλονται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.

### Β.4. Λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Σκοπός της λειτουργίας της Κανονιστικής Συμμόρφωσης, είναι η διασφάλιση της πλήρους, έγκαιρης και διαρκούς συμμόρφωσης της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για τον βαθμό επίτευξης αυτού.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης, διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, κατόπιν προτάσεως της Επιτροπής Ελέγχου και είναι αρμόδιος για την

αποτελεσματική λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης στην Εταιρεία. Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης κατά την άσκηση των καθηκόντων του είναι ανεξάρτητος. Λειτουργικά αναφέρεται και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας η οποία είναι επίσης αρμόδια για την αξιολόγησή του ενώ διοικητικά αναφέρεται στο Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας.

Ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Θεσπίζει και εφαρμόζει κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες Κανονιστικής Συμμόρφωσης με στόχο:
  - ο Τη συμμόρφωση όλων – εργαζομένων και Διοίκησης – με τη νομοθεσία που διέπει τη λειτουργία της Εταιρείας, με το Καταστατικό, τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, καθώς και σε τυχόν άλλα εσωτερικά έγγραφα της Εταιρείας, με σκοπό την αποφυγή κινδύνων και άλλων νομικών συνεπειών για την Εταιρεία και τους εργαζόμενους,
  - ο Τη διαχείριση των πάσης φύσεως κινδύνων από τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας και των επιχειρήσεων προς τις οποίες έχουν ανατεθεί λειτουργίες (outsourcing), προς το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο,
  - ο Την ανάδειξη, καταγραφή και παρακολούθηση τυχών περιπτώσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
  - ο Τη διασφάλιση της εμπιστευτικότητας Προνομακών Πληροφοριών σε περίπτωση αναβολής δημοσιοποίησης και για όσο διάστημα διαρκεί η αναβολή αυτή.
- Ενημερώνει τη Διοίκηση της Εταιρείας για κάθε διαπιστωθείσα σημαντική παράβαση του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου ή για τυχόν σημαντικές ελλείψεις στην τήρηση των υποχρεώσεων που αυτό επιβάλλει.
- Σε περίπτωση τροποποιήσεων του εκάστοτε ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου, παρέχει, με τη συνδρομή της αρμόδιας Νομικής Υπηρεσίας, σχετικές οδηγίες και κατευθύνσεις στις Υπηρεσιακές Μονάδες της Εταιρείας για την αντίστοιχη προσαρμογή του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, την επικαιροποίηση των εσωτερικών διαδικασιών λειτουργίας και την προσαρμογή του μηχανογραφικού συστήματος εφόσον αυτό κρίνεται αναγκαίο. Διασφαλίζει δε τη διαρκή ενημέρωση των υπαλλήλων για τις εξελίξεις στο σχετικό με τις αρμοδιότητές τους ρυθμιστικό πλαίσιο.
- Επισκοπεί τις νέες διαδικασίες, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμβατότητα με τα οριζόμενα στο κανονιστικό πλαίσιο.
- Εποπτεύει / Επιβλέπει την τήρηση του μητρώου πραγματικών δικαιούχων, το οποίο, για τις εταιρείες με μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ταυτίζεται με το αρχείο γνωστοποιήσεων του Ν. 3556/2007.
- Συντάσσει ετήσιο Σχέδιο Δράσης και ετήσια έκθεση Απολογισμού που υποβάλλεται στο Διοικητικό Συμβούλιο μέσω της Επιτροπής Ελέγχου.
- Μέσω Τριμηνιαίων Αναφορών του προς την Επιτροπή Ελέγχου, παρέχεται τακτική ενημέρωση αναφορικά με τη λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας. Ειδικότερα, αναφορικά με τα κάτωθι:
  - ο Ευρήματα ελέγχων κανονιστικής συμμόρφωσης (που έχουν εντοπιστεί από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης ή του έχουν κοινοποιηθεί από τρίτους).
  - ο Ανατιθέμενες Δραστηριότητες (outsourcing)
  - ο Υποβολή Εποπτικών Αναφορών
  - ο Επισκόπηση Αλλαγών Κανονιστικού Πλαισίου
  - ο Κυρώσεις
- Διατηρεί αρχείο στο οποίο καταγράφονται όλα τα σημαντικά δώρα, ανεξαρτήτως είδους, τα οποία τυγχάνει να αποδεχθούν ή να προσφέρουν εργαζόμενοι της Εταιρείας από ή προς τρίτους, με σκοπό να παρακολουθείται η τήρηση της Πολιτικής Σύγκρουσης Συμφερόντων της Εταιρείας.
- Είναι υπεύθυνος για την εφαρμογή της Πολιτικής Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων από τους εργαζόμενους και τη Διοίκηση της Εταιρείας, εστιάζοντας κυρίως στην τήρηση των αρχών και υποχρεώσεων που θεσπίζονται δυνάμει του Γενικού Κανονισμού Προστασίας των Δεδομένων (ΕΕ) 2016/679 και αποτελεί το πρόσωπο επικοινωνίας της Εταιρείας με την Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα.
- Συνεργάζεται με τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου και τη Λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων, στο πλαίσιο της συνολικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και της αποτελεσματικής διαχείρισης κανονιστικών κινδύνων

## **B.5. Αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου**

### **B.5.1. Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης και Αξιολόγησή του**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ορίζει και επιβλέπει την υλοποίηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης των διατάξεων των άρθρων 1 έως 24 του Ν. 4706/2020.

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας περιλαμβάνει ιδίως:

- i. επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης,
- ii. επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,
- iii. επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement),
- iv. πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

Το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης, σε συμμόρφωση με το άρθρο 4 παρ. 1 του Ν. 4706/2020, παρακολουθείται και αξιολογείται ως προς την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητά του, περιοδικά ανά τρία (3) τουλάχιστον οικονομικά έτη, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου με τη συνδρομή των Επιτροπών του βάσει αρμοδιότητας, ήτοι με τη συνδρομή της Επιτροπής Ελέγχου για τα σημεία i. έως και iii. και της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για το σημείο iv ανωτέρω, αντίστοιχα.

Στις 26.02.2026 το Διοικητικό Συμβούλιο προέβη σε αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 και λαμβάνοντας υπόψη την από 20.02.2026 εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου και την από 21.01.2026 εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, έκρινε ότι το Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας είναι επαρκές και αποτελεσματικό, καθώς δεν προέκυψαν παρατηρήσεις που θα μπορούσαν να συνιστούν ουσιώδεις αδυναμίες σε καμία από τις κύριες συνιστώσες του.

### B.5.2. Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

- Αξιολόγηση Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου κατά το άρθρο 14 Ν. 4706/2020

Ως βασική συνιστώσα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, η επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων Διαχείρισης Κινδύνων και Κανονιστικής Συμμόρφωσης, παρακολουθούνται σε συνεχή βάση από την Επιτροπή Ελέγχου και αξιολογούνται περιοδικά τουλάχιστον ανά τρία (3) οικονομικά έτη με τη συνδρομή ανεξάρτητου εξωτερικού αξιολογητή, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Στο πλαίσιο αυτό, ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2026 η δεύτερη εξωτερική αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, η οποία διενεργήθηκε από την κα Αθηνά Μουστάκη, Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια (AM 28871) και Partner της Grant Thornton, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025, καλύπτοντας την περίοδο 01.01.2023 – 31.12.2025.

Η εν λόγω αξιολόγηση δεν ανέδειξε ουσιώδεις αδυναμίες σε κανένα από τα επιμέρους αντικείμενα αυτής ήτοι, το Περιβάλλον Ελέγχου, τη Διαχείριση Κινδύνων, τους Ελεγκτικούς Μηχανισμούς και Δικλείδες Ασφαλείας, το Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας καθώς και την Παρακολούθηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας. Το αποτέλεσμα αυτό επιβεβαιώνει ότι η Εταιρεία βρίσκεται σε διαρκή συμμόρφωση με το νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπει το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές με στόχο τη σύννομη και εύρυθμη λειτουργία του.

- Ανεξάρτητη αξιολόγηση Λειτουργίας (Μονάδας) Εσωτερικού Ελέγχου βάσει Global Internal Audit Standards

Επιπλέον, στο πλαίσιο της συνεχούς αναβάθμισης της Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου και της ευθυγράμμισής της με τις διεθνείς βέλτιστες επαγγελματικές πρακτικές, ολοκληρώθηκε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025 ανεξάρτητη εξωτερική αξιολόγηση της Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας (External Quality Assessment), σύμφωνα με τα αναθεωρημένα Παγκόσμια Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου (Global Internal Audit Standards 2024) του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών.

Η ανεξάρτητη εξωτερική αξιολόγηση της Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας διενεργήθηκε από την εταιρεία KPMG και ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2026. Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της αξιολόγησης, η Λειτουργία Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας κρίθηκε ότι συμμορφώνεται πλήρως (Conformance) με τα Παγκόσμια Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου, χωρίς να εντοπιστούν ουσιώδεις αποκλίσεις ή αδυναμίες.

Η εν λόγω αξιολόγηση λειτουργεί συμπληρωματικά προς την εξωτερική αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που διενεργήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 14 του Ν. 4706/2020 και ενισχύει περαιτέρω τη διαβεβαίωση ως προς την ανεξαρτησία, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητα της Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

- Ανεξάρτητη αξιολόγηση και συγκριτική αποτίμησή του Πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων (ERM)

Στο πλαίσιο της περαιτέρω ωρίμανσης και θεσμικής ενίσχυσης του Πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας, ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του 2025 ανεξάρτητη εξωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων (Enterprise Risk Management – ERM), η οποία διενεργήθηκε από την εταιρεία ΣΟΛ-Crowe. Η αξιολόγηση περιέλαβε συγκριτική αποτίμηση του υφιστάμενου πλαισίου έναντι των διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων COSO ERM και ISO 31000, με στόχο την αποτύπωση του βαθμού ευθυγράμμισης της Εταιρείας με τις βέλτιστες πρακτικές διαχείρισης κινδύνων.

Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της αξιολόγησης, η Εταιρεία διαθέτει δομημένο και λειτουργικό πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο ενσωματώνεται στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου και υποστηρίζει αποτελεσματικά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Παράλληλα, αναδειχθηκαν στοχευμένες περιοχές περαιτέρω τυποποίησης και ενίσχυσης, οι οποίες έχουν ήδη ενταχθεί σε συγκεκριμένο οδικό χάρτη βελτίωσης για το 2026.

Η εν λόγω αξιολόγηση λειτουργεί συμπληρωματικά προς την περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και ενισχύει περαιτέρω τη διαφάνεια και την ανθεκτικότητα του συνολικού πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας.

## Γ. ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

### Γ.1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο λήψεως αποφάσεων της Εταιρείας η οποία είναι αρμόδια, μεταξύ άλλων, να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρεία, να ορίζει και να αξιολογεί τα διοικητικά της όργανα και γενικώς να αποφασίζει για κάθε θέμα που εμπίπτει στην αρμοδιότητά της σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις της νομοθεσίας και τυχόν ειδικές προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους. Οι αρμοδιότητες της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, καθώς και οι διαδικασίες σύγκλησης και λήψης απόφασης ακολουθούν τις προβλέψεις της ισχύουσας νομοθεσίας και προβλέπονται αναλυτικά στο καταστατικό της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι θα πρέπει να είναι πλήρως ενημερωμένοι για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερησίας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Οι διαδικασίες σύγκλησης, συμμετοχής και λήψης απόφασης από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων παρατίθενται αναλυτικά στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και στο καταστατικό της.

### Γ.2. Δικαιώματα μετόχων

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο Ν. 4548/2018, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτήν σε οποιοδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων μετόχων.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές. Σημειώνεται ότι η απόκτηση κάθε μετοχής της Εταιρείας συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του καταστατικού της Εταιρείας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

α) Δικαίωμα μερίσματος από τα ετήσια κέρδη της Εταιρείας.

- Οι μέτοχοι συμμετέχουν στα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με τον Ν. 4548/2018, τον Ν. 5193/2025 και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Η Εταιρεία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της, εκτός και αν τα κέρδη αυτά σχετίζονται με υπεραξία από την πώληση ακινήτων, οπότε δύναται να μην διανείμει κέρδη ή να διανείμει μέρος αυτών που αντιστοιχεί σε ποσό μικρότερο του εν λόγω ποσοστού. Επιτρέπεται επίσης η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.
- Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

β) Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετόχων.

- Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 26 του Ν. 4548/2018.

γ) Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

- Δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 1 του Ν. 4548/2018). Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 2 του Ν. 4548/2018).

δ) Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου.

- Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

ε) Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.

στ) Δικαιώματα μειοψηφίας.

- Οι μέτοχοι μειοψηφίας έχουν τα δικαιώματα που προβλέπονται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

## Δ. ΣΥΝΘΕΣΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΛΛΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ Ή ΕΠΟΠΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ Ή ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ

### Δ.1. Διοικητικό Συμβούλιο

#### Γενικά Στοιχεία Λειτουργίας και Σύθεσης Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων και την πραγμάτωση του σκοπού της, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό, αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Δ.Σ. διευθύνει τις εταιρικές υποθέσεις προς όφελος της Εταιρείας και όλων των μετόχων, διασφαλίζοντας ότι η Διοίκηση ακολουθεί την εταιρική στρατηγική διασφαλίζοντας επιπροσθέτως τη δίκαιη και ίση μεταχείριση όλων των μετόχων που βρίσκονται στην ίδια θέση.

Κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του, το Δ.Σ. λαμβάνει υπόψη του τα μέρη των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με εκείνα της Εταιρείας, όπως είναι οι μισθωτές, οι πιστωτές και οι εργαζόμενοι που επηρεάζονται άμεσα από τη λειτουργία της Εταιρείας, στο βαθμό που δεν προκύπτει σύγκρουση με το εταιρικό συμφέρον.

Ο ρόλος και οι αρμοδιότητες του Δ.Σ. προσδιορίζονται και τεκμηριώνονται με σαφήνεια στο καταστατικό της Εταιρείας, στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, καθώς και σε τυχόν άλλα έγγραφα της Εταιρείας που προβλέπουν σχετικά.

Ενδεικτικά οι κυριότερες αρμοδιότητες του Δ.Σ περιλαμβάνουν:

- Την έγκριση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας,
- Την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και του επιχειρησιακού σχεδίου,
- Τη λήψη αποφάσεων για τις μείζονες κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές εταιρειών, επενδύσεις σε ακίνητα και εκποιήσεις ακινήτων, σύμφωνα με το εκάστοτε ισχύον Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων
- Την επιλογή και, όποτε χρειάζεται, την αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και την εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής,
- Τον έλεγχο απόδοσης της Διοίκησης και την εναρμόνιση των αμοιβών των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα αυτής και των μετόχων της,
- Τη λήψη αποφάσεων για τον προσδιορισμό ετήσιων στόχων για την επιμέτρηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου και για τη χορήγηση πριμ (bonus) αποδοτικότητας σε αυτόν,
- Τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και εκθέσεων της Εταιρείας, των συστημάτων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των στοιχείων και πληροφοριών που λαμβάνουν δημοσιότητα, καθώς και τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων,
- Τη διατήρηση ενός αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με σκοπό την περιφρούρηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και

τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων,

- Την επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησής της, των μελών του Δ.Σ. ή των κύριων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του Δ.Σ.), καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων για το σκοπό αυτό, το Δ.Σ. υιοθετεί διαδικασία εποπτείας των συναλλαγών με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων,
- Τη διασφάλιση ύπαρξης αποτελεσματικής λειτουργίας κανονιστικής συμμόρφωσης της Εταιρείας,
- Την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε στελέχη, και
- Τη διατύπωση, διάδοση και εφαρμογή των βασικών αξιών και αρχών της Εταιρείας που διέπουν τις σχέσεις της με όλα τα μέρη, των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με αυτά της Εταιρείας.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται από πέντε (5) έως δεκαπέντε (15) συμβούλους, οι οποίοι εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας με τετραετή θητεία. Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι αρμόδια για τον καθορισμό και την εκλογή των Ανεξάρτητων Μελών. Αμέσως μετά την εκλογή του το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται και συγκροτείται σε σώμα εκλέγοντας, μεταξύ των μελών του, Πρόεδρο, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο.

#### Εκτελεστικά μέλη

Εκτελεστικά μέλη είναι αυτά που απασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας είναι υπεύθυνα για την εφαρμογή της στρατηγικής που καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και διαβουλεύονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με την καταλληλότητα της εφαρμοζόμενης στρατηγικής. Σε υφιστάμενες καταστάσεις κρίσεων ή κινδύνων, καθώς και όταν επιβάλλεται από τις συνθήκες να ληφθούν μέτρα τα οποία αναμένεται ευλόγως να επηρεάσουν σημαντικά την Εταιρεία, όπως όταν πρόκειται να ληφθούν αποφάσεις σχετικά με την εξέλιξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας και τους κινδύνους που αναλαμβάνονται, οι οποίες αναμένεται να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τα εκτελεστικά μέλη ενημερώνουν αμελλητί εγγράφως το Διοικητικό Συμβούλιο, είτε από κοινού είτε χωριστά, υποβάλλοντας σχετική έκθεση με τις εκτιμήσεις και τις προτάσεις τους. Σε κάθε περίπτωση, εκτελεστικά θεωρούνται τα μέλη του Δ.Σ. που έχουν γενικό δικαίωμα εκπροσώπησης της Εταιρείας.

#### Μη Εκτελεστικά Μέλη

Κάθε άλλο μέλος εκτός από τα παραπάνω θεωρείται μη εκτελεστικό. Τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, συμπεριλαμβανομένων των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών, έχουν, ιδίως, τις ακόλουθες υποχρεώσεις:

- Παρακολουθούν και εξετάζουν τη στρατηγική της Εταιρείας και την υλοποίησή της, καθώς και την επίτευξη των στόχων της.
- Διασφαλίζουν την αποτελεσματική εποπτεία των εκτελεστικών μελών, συμπεριλαμβανομένης της παρακολούθησης και του ελέγχου των επιδόσεών τους.
- Εξετάζουν και εκφράζουν απόψεις σχετικά με τις προτάσεις που υποβάλλουν τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών.

Είναι δυνατή η, κατ' εξαίρεση, ανάθεση ειδικής (ad hoc) εκπροσώπησης της Εταιρείας σε μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. χωρίς εξ αυτού και μόνο λόγω το μέλος να καθίσταται ή να θεωρείται εκτελεστικό.

#### Ανεξάρτητα (μη Εκτελεστικά) Μέλη

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το Δ.Σ. πρέπει να καθορίσει ύστερα από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων εάν ένας υποψήφιος πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, όπως προβλέπονται στο άρθρο 9 του Ν. 4706/2020, προτού προταθεί η εκλογή του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη δεν υπολείπονται του ενός τρίτου (1/3) του συνολικού αριθμού των μελών του και, πάντως, δεν είναι λιγότερα από δύο (2). Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον αμέσως εγγύτερο ακέραιο αριθμό. Αν εκλεγεί από το Δ.Σ. προσωρινό μέλος μέχρι την πρώτη Γενική Συνέλευση σε αναπλήρωση άλλου ανεξάρτητου που παραιτήθηκε, εξέλιτε ή για οποιονδήποτε λόγο κατέστη έκπτωτο, το μέλος που εκλέγεται πρέπει να είναι και αυτό ανεξάρτητο. Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη υποβάλλουν προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, από κοινού ή χωριστά εφόσον το κρίνουν αναγκαίο, αναφορές/εκθέσεις ξεχωριστές από αυτές του Δ.Σ..

Το Δ.Σ. λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την εξασφάλιση της συμμόρφωσης με τους όρους ανεξαρτησίας. Στο πλαίσιο της υποχρέωσης αυτής, τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. και κάθε ανεξάρτητο διοικητικό στέλεχος υποβάλλουν ετησίως δήλωση ανεξαρτησίας με την οποία βεβαιώνουν ότι εξακολουθούν να πληρούν τις διατάξεις ανεξαρτησίας του Ν. 4706/2020, υποχρεούνται δε να ενημερώνουν το Δ.Σ. για κάθε γεγονός που δύναται να άρει την ανεξαρτησία τους. Η πλήρωση των προϋποθέσεων του για τον χαρακτηρισμό μέλους Διοικητικού Συμβουλίου ως ανεξάρτητου μέλους επανεξετάζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο σε ετήσια τουλάχιστον βάση ανά οικονομικό έτος και πάντως πριν από τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης, στην οποία και συμπεριλαμβάνεται σχετική διαπίστωση.

Το Δ.Σ. αξιολογεί την ανεξαρτησία οποιουδήποτε ανεξάρτητου Μέλους Δ.Σ. και την πλήρωση των Κριτηρίων Ανεξαρτησίας βάσει της ουσίας και όχι του τύπου. Συνεπώς, ενώ συγκεκριμένες συνθήκες μπορεί να μην εμπίπτουν (επίσημα) στο πεδίο εφαρμογής της «σχέσης εξάρτησης», όπως περιγράφεται, μπορεί (επί της ουσίας) να συνεπάγονται μια τέτοια «σχέση εξάρτησης».

Στην περίπτωση που οι συνθήκες ανεξαρτησίας δεν πληρούνται ή σε οποιονδήποτε χρόνο, παύσουν να ισχύουν αναφορικά με κάποιο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. το Δ.Σ. προβαίνει στα κατάλληλα βήματα ώστε να αντικαταστήσει το εν λόγω Μέλος Δ.Σ., κατόπιν αναφοράς της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων.

Ο διορισμός ανεξάρτητων Μελών Δ.Σ. πραγματοποιείται σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας. Κατά τον διορισμό ανεξάρτητων Μελών Δ.Σ., η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων λαμβάνει υπόψη τα Κριτήρια Ανεξαρτησίας που ορίζονται στον Νόμο. Σε αυτό το πλαίσιο, οι υποψήφιοι υποβάλλουν στην Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων μια δήλωση αναφορικά με το ότι έχουν πλήρως κατανοήσει τα κριτήρια που υποδεικνύουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία, και ότι η υποψηφιότητά τους δεν πληροί τις συνθήκες που υποδεικνύουν σχέση εξάρτησης, συνεπώς διαθέτουν τα προσόντα ώστε να εκλεγούν από τη Γενική Συνέλευση ως ανεξάρτητα μη εκτελεστικά Μέλη Δ.Σ.

Η Επιτροπή Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων εξετάζει την πλήρωση των κριτηρίων που υποδεικνύουν σχέση εξάρτησης με την Εταιρεία ετησίως ή σε οποιονδήποτε χρόνο η εν λόγω εξέταση απαιτείται από τις συνθήκες (π.χ. αντικατάσταση ανεξάρτητων Μελών Δ.Σ., αλλαγή της σύνθεσης Δ.Σ., πληροφορίες που δύναται να επηρεάσουν το καθεστώς ανεξαρτησίας Μέλους Δ.Σ. έχουν θεθεί υπόψη της Επιτροπής Αποδοχών και Υποψηφιοτήτων).

Για το 2025, η σχετική αξιολόγηση πραγματοποιήθηκε στις 21.01.2026 όπως περιγράφεται στην ενότητα. «Δ.3.5. Αξιολόγηση επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών και Ανεξαρτησίας Μελών» της παρούσας Δήλωσης.

### Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. ασκεί τις εξουσίες που του ανατίθενται από τον νόμο και το Καταστατικό. Το Δ.Σ. εκλέγει ως Πρόεδρο κάποιο από τα Μέλη του. Το Δ.Σ. δύναται να διορίζει το ίδιο πρόσωπο ως Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο. Στην περίπτωση αυτή ορίζει ως Αντιπρόεδρο ένα εκ των μη εκτελεστικών ανεξάρτητων μελών του. Τον Πρόεδρο όταν απουσιάζει ή κωλύεται, αναπληρώνει σε όλη την έκταση των αρμοδιοτήτων του ο Αντιπρόεδρος και αυτόν, όταν κωλύεται, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Διευθύνων Σύμβουλος ή ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου οριζόμενο από αυτό.

Ο Πρόεδρος προεδρεύει όλων των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, οργανώνει και διευθύνει το έργο αυτού, και αναφέρεται επ' αυτού στην ετήσια τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Οι αρμοδιότητες του Προέδρου περιγράφονται ενδεικτικά κατωτέρω:

- Προεδρία του Δ.Σ. και διασφάλιση του ανοιχτού διαλόγου και της αποτελεσματικής συνεισφοράς των επιμέρους Μελών, και της επάρκειας χρόνου σε κρίσιμα ζητήματα.
- Ενθάρρυνση του διαλόγου μεταξύ της Εταιρείας, των μετόχων αυτής και άλλων ενδιαφερόμενων μερών, και διευκόλυνση της κατανόησης των ανησυχιών των μετόχων και άλλων ενδιαφερόμενων μερών από το Δ.Σ.
- Επίβλεψη του εισαγωγικού προγράμματος, της ενημέρωσης και της στήριξης που παρέχεται στα Μέλη του Δ.Σ.
- Ευθύνη της διασφάλισης ετήσιας αξιολόγησης της απόδοσης των Μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών του.
- Αξιολόγηση του Διευθύνοντα Συμβούλου με τη συνδρομή της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Καθορισμός των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης (συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων που ενδέχεται να έχουν προταθεί από τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, τον Διευθυντή Οικονομικών, τον Αντιπρόεδρο ή οποιοδήποτε άλλο Μέλος του Δ.Σ. ή των Επιτροπών).
- Ο προγραμματισμός των συνεδριάσεων με τρόπο που να διασφαλίζει την παρουσία της πλειονότητας των Μελών του Δ.Σ. και η έγκαιρη αποστολή στα Μέλη του απαραίτητου υλικού για την ενίσχυση του αποτελεσματικού διαλόγου και της λήψης αποφάσεων.
- Διασφάλιση ότι το Δ.Σ. συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις του προς τους μετόχους, την Εταιρεία, τις εποπτικές αρχές, τον νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας.

### Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και είναι το ανώτατο εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας. Προϊσταται των επιμέρους Διευθύνσεων της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της Νομικής Υπηρεσίας και εποπτεύει διοικητικά τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, τον Υπεύθυνο Εσωτερικού Ελέγχου, τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και τον Υπεύθυνο Διαχείρισης Κινδύνων. Είναι υπεύθυνος για κάθε θέμα που αφορά στη διαχείριση των καθημερινών υποθέσεων και των συναλλαγών της Εταιρείας εντός των οριζόμενων από το Διοικητικό Συμβούλιο εγκριτικών ορίων που περιγράφονται στο Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων τηρουμένων, πάντα, τυχών ειδικότερων προβλέψεων σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, το Καταστατικό, τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας ή/και άλλες πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας. Ο Διευθύνων Σύμβουλος εκπροσωπεί την Εταιρεία και τη δεσμεύει έναντι τρίτων εντός του πλαισίου που έχει τεθεί από το Δ.Σ. Ο Διευθύνων Σύμβουλος αναφέρεται στο Δ.Σ. και οι αρμοδιότητές του είναι, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθες:

- Η προετοιμασία του επιχειρηματικού πλάνου της Εταιρείας,
- Η εισήγηση του ετήσιου προϋπολογισμού της Εταιρείας, που προετοιμάζεται με ευθύνη του Διευθυντή Οικονομικών,
- Η λήψη αποφάσεων σχετικά με την πρόσληψη/απόλυση και ανάθεση καθηκόντων στο προσωπικό της Εταιρείας εντός των οριζόμενων από το Δ.Σ. εγκριτικών ορίων που περιγράφονται στο Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων,
- Η επίβλεψη και αξιολόγηση της δραστηριότητας των επί μέρους Διευθύνσεων και των στελεχών της Εταιρείας,
- Η υποβολή εισηγήσεων στο Δ.Σ. και στις Επιτροπές του Δ.Σ.,
- Η ανάληψη οποιωνδήποτε υποχρεώσεων/δεσμεύσεων της Εταιρείας εντός του οριζόμενου από το Εταιρικό Πλαίσιο Λήψης Αποφάσεων πλαισίου,
- Η εν γένει εκπροσώπηση της Εταιρείας σύμφωνα με τα όρια και τις εξουσίες που του έχουν χορηγηθεί από το Δ.Σ.

### Εταιρικός Γραμματέας

Ο Εταιρικός Γραμματέας ορίζεται από το Δ.Σ., εποπτεύεται από τον Πρόεδρό του και παρευρίσκεται σε όλες τις συνεδριάσεις του. Ο Εταιρικός Γραμματέας υποστηρίζει το Δ.Σ. στο πλαίσιο των εργασιών του και μεριμνά για την επαρκή, ακριβή και έγκαιρη διάχυση των πληροφοριών μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών. Οι αρμοδιότητές του περιλαμβάνουν:

- Την υποστήριξη του Προέδρου σε θέματα σύγκλησης των συνεδριάσεων του Δ.Σ. και των γενικών συνελεύσεων των μετόχων,
- Την οργάνωση και τον συντονισμό των Γενικών Συνελεύσεων των Μετόχων και τη διασφάλιση της ομαλής διεξαγωγής τους,
- Τη διασφάλιση των ισότιμης και ολοκληρωμένης πληροφόρησης των μελών του Δ.Σ.,
- Την ενημέρωση των μελών του Δ.Σ. σχετικά με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, τον κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, τις Πολιτικές, Διαδικασίες και τα λοιπά εσωτερικά έγγραφα της Εταιρείας καθώς και τα καθήκοντα και τις υποχρεώσεις τους,
- Την ενημέρωση των Μονάδων ή/και των Διευθυντικών Στελεχών αναφορικά με αποφάσεις του Δ.Σ. ή/και Επιτροπών που σχετίζονται με την άσκηση των καθηκόντων τους,
- Την τήρηση των πρακτικών των συνεδριάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, του Διοικητικού Συμβουλίου και, κατά περίπτωση, των αντίστοιχων Επιτροπών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνέρχεται με την απαραίτητη συχνότητα, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά του. Η πληροφόρηση που του παρέχεται από τη Διοίκηση και τις όποιες Επιτροπές είναι έγκαιρη, ώστε να του δίνεται η δυνατότητα να αντεπεξέρχεται αποτελεσματικά στα καθήκοντα που απορρέουν από τις αρμοδιότητες του.

Σύμφωνα με την από 17.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ορίστηκε εκ νέου ως Εταιρικός Γραμματέας της Εταιρείας ο κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος, Επικεφαλής της Νομικής Υπηρεσίας και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Εταιρείας, το σύντομο βιογραφικό του οποίου περιλαμβάνεται στην ενότητα «Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά» της παρούσας Δήλωσης».

#### Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου Θητεία και συμμετοχή Μελών

Εντός του 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συνεδρίασε συνολικά 12 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών εισηγμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 3 φορές.

Αναφορικά με τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, τη θητεία των μελών του και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών του στις συνεδριάσεις του για το έτος 2025, παρατίθεται ο κάτωθι πίνακας:

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
<b>Σύνθεση ΔΣ από 01.01.2025 έως 27.03.2025</b>				
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος	17.11.2023-27.03.2025	30.01.2025 20.02.2025 05.03.2025	3/3 = 100%
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		3/3= 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		3/3= 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		3/3=100%
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		3/3= 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		3/3= 100%
Δημήτριος Ραγιάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		3/3= 100%
<b>Σύνθεση ΔΣ από 28.03.2025 έως 31.12.2025</b>				
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος	28.03.2025 – 27.03.2029	28.03.2025 25.04.2025 15.05.2025** 26.06.2025 09.07.2025** 30.07.2025 18.08.2025* 09.09.2025* 30.09.2025 14.11.2025 05.12.2025* 18.12.2025**	12/12 = 100%
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος	28.03.2025 – 27.03.2029		12/12= 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.03.2025 – 27.03.2029		12/12= 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.03.2025 – 27.03.2029		11/12= 91,67%
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.03.2025 – 27.03.2029		12/12= 100%
Σουζάνα Πογιατζή	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.03.2025 – 27.03.2029		12/12= 100%
Δημήτριος Ραγιάς	Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.03.2025 – 27.03.2029		10/12= 83,33%
Αρτεμισία Κουρκουμέλη	Μη Εκτελεστικό Μέλος	28.03.2025 – 27.03.2029		12/12= 100%

\*\* Στις συνεδριάσεις της 15.05.2025 και 18.12.2025 το μέλος κ. Δημήτριος Ραγιάς συμμετείχε δια εξουσιοδότησης.

\*\* Στη συνεδρίαση της 09.07.2025 το μέλος κ. Ιωάννης Βογιατζής συμμετείχε δια εξουσιοδότησης.

Στις 28.03.2025 συγκλήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, η οποία εξέλεξε το ως άνω σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, το οποίο αυθημερόν με την από 28.03.2025 απόφασή του συγκροτήθηκε σε σώμα. Κατά την εν λόγω συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης εκλέχθηκε, σε

σχέση με την προηγούμενη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, ένα (1) επιπλέον μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, η κα. Αρτεμήςια Κουρκουμέλη, η οποία ανέλαβε καθήκοντα από τις 28.03.2025 και εξής και εξ αυτού του λόγου έχει συμμετάσχει σε όσες συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου έλαβαν χώρα, σύμφωνα με τα ανωτέρω πίνακα, από τις 28.03.2025 και εξής.

Η θητεία του ανωτέρω Δ.Σ. είναι τετραετής, με έναρξη της θητείας του από της εκλογής του από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 28.03.2025 και, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 πρ. 1 εδ. γ' του Ν. 4548/2018, παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη τακτική γενική συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης περί εκλογής Δ.Σ.

Τα σύντομα βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται στην ενότητα «Δ.3.1. Σύντομα Βιογραφικά» της παρούσας Δήλωσης.

## Δ.2. Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου άρθρου 10 του Ν. 4706/2020

Η Εταιρεία διαθέτει τις κάτωθι Επιτροπές του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020:

- Επιτροπή Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει.
- Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, σύμφωνα με τα άρθρα 10, 11 και 12 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει.

### Δ.2.1. Επιτροπή Ελέγχου

#### Γενικά Στοιχεία Σύνθεσης και Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελείται από τουλάχιστον 3 μέλη και δύναται να αποτελεί:

- Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του, είτε
- Ανεξάρτητη Επιτροπή, η οποία αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. και τρίτους, είτε
- Ανεξάρτητη Επιτροπή, η οποία αποτελείται μόνο από τρίτους.

Το είδος της Επιτροπής, η θητεία, ο αριθμός και οι ιδιότητες των μελών της αποφασίζονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Τα μέλη της Επιτροπής ορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρείας, όταν αποτελεί επιτροπή του, ή από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της όταν αποτελεί Ανεξάρτητη Επιτροπή. Τα μέλη της Επιτροπής είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα από την Εταιρεία. Ο Πρόεδρος ορίζεται από τα μέλη της και είναι ένα εκ των ανεξάρτητων μελών της.

Τα μέλη της Επιτροπής στο σύνολό τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα τον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία και τουλάχιστον ένα εξ αυτών, το οποίο είναι ανεξάρτητο, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή τη λογιστική και παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Η Επιτροπή Ελέγχου έχει ως σκοπό την εκπλήρωση των αρμοδιοτήτων της, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς και την παροχή συνδρομής στο Δ.Σ με σκοπό την αποτελεσματικότερη εποπτεία του όσον αφορά τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, τη συμμόρφωση της Εταιρείας και των θυγατρικών της με το νομικό και κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας, την εφαρμογή των αρχών του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης, τη λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και την άσκηση της εποπτείας επί της ελεγκτικής λειτουργίας, της λειτουργίας συμμόρφωσης και της διαχείρισης κινδύνων. Ιδίως δε η Επιτροπή υποβοηθά το Δ.Σ. για θέματα που πρωταρχικά αφορούν:

- Στις διαδικασίες κατάρτισης των ετήσιων και ενδιάμεσων αναφορών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, συμπεριλαμβανομένης και της Κατάστασης Επενδύσεων του άρθρου 53 του Ν.5193/2025, καθώς και, όπου απαιτείται, των Εκθέσεων Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, διασφαλίζοντας την ακεραιότητα, ακρίβεια και αξιοπιστία των σχετικών γνωστοποιήσεων σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο
- Στους εξωτερικούς ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές και τους ανεξάρτητους εκτιμητές
- Στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και τη διασφάλιση του ότι οι λειτουργίες που το συγκροτούν λειτουργούν αποτελεσματικά και σύμφωνα με τα όσα επιτάσσει ο ρόλος τους, καθώς και την περιοδική αξιολόγησή του ως προς την επάρκεια και αποτελεσματικότητά του από ανεξάρτητο αξιολογητή, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που ορίζει το θεσμικό πλαίσιο.
- Στην παρακολούθηση και αξιολόγηση του έργου της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και τη διασφάλιση ότι διαθέτει τις κατάλληλες δεξιότητες και της παρέχονται οι δυνατότητες προκειμένου να ελέγχει και να αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του πλαισίου εσωτερικού ελέγχου
- Στην παρακολούθηση και αξιολόγηση του έργου του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και του Υπευθύνου Διαχείρισης Κινδύνων
- Το Πλαίσιο Υποβολής Αναφορών (Whistleblowing) και τα θέματα δεοντολογίας, συμπεριλαμβανομένης της εποπτείας της ορθής λειτουργίας του μηχανισμού αναφορών, της προστασίας των αναφερόντων και της παρακολούθησης της διαχείρισης σχετικών υποθέσεων.
- Τη μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση και τα θέματα βιωσιμότητας (ESG/CSRD), περιλαμβανομένης της εποπτείας της διαδικασίας κατάρτισης των γνωστοποιήσεων βιωσιμότητας και της αξιολόγησης της αξιοπιστίας των σχετικών δεδομένων.
- Την περιοδική αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, παρέχοντας τεκμηριωμένη συνδρομή στο Δ.Σ. ως προς την επάρκεια και αποτελεσματικότητα των μηχανισμών διακυβέρνησης.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου που είναι διαθέσιμος στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/audit-committee/audit-committee-regulation/>

**Σύνθεση, Θητεία και συμμετοχή Μελών Επιτροπής Ελέγχου**

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 17.11.2023, αποφάσισε (απόφαση 4), όπως η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας συνεχίσει να αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να εκλέγεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, καθώς και να απαρτίζεται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, να συνεχίσει να είναι τριμελής, κατά πλειοψηφία ανεξάρτητη και να αποτελείται από Πρόεδρο και δύο μέλη με θητεία όμοια με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επιπλέον, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 28.03.2025, αποφάσισε (απόφαση 12), όπως η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας συνεχίσει να αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, να εκλέγεται από το Διοικητικό της Συμβούλιο, καθώς και να απαρτίζεται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη αυτού, να συνεχίσει να είναι τριμελής, κατά πλειοψηφία ανεξάρτητη και να αποτελείται από Πρόεδρο και δύο μέλη με θητεία όμοια με αυτή τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Εντός του 2025, η Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας συνεδρίασε συνολικά 13 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 2 φορές.

Αναφορικά με τη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2025, παρατίθεται ο κάτωθι πίνακας:

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΕΛΕΓΧΟΥ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
<b>Σύνθεση Επιτροπής από 01.01.2025 έως 27.03.2025</b>				
Σουζάνα Πογιατζή	Πρόεδρος	17.11.2023-27.03.2025	21.01.2025 27.01.2025 20.02.2025* 27.02.2025 04.03.2025	5/5 = 100%
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		5/5 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		5/5 = 100%
<b>Σύνθεση Επιτροπής από 28.03.2025 έως 31.12.2025</b>				
Σουζάνα Πογιατζή	Πρόεδρος	28.03.2025-27.03.2029	28.03.2025* 10.04.2025 06.05.2025 12.06.2025 14.07.2025 24.07.2025 23.09.2025 16.10.2025 04.11.2025 15.12.2025	10/10 = 100%
Λάμπρος Παπαδόπουλος	Μέλος	28.03.2025-27.03.2029		10/10 = 100%
Αρτεμισία Κουρκουμέλη	Μέλος	28.03.2025-27.03.2029		10/10 = 100%

Στο πλαίσιο καθορισμού της σύνθεσης της Επιτροπής από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 28.03.2025, και κατόπιν της σχετικής αυθημερόν απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επιτροπής Ελέγχου, αποφασίστηκε να αντικατασταθεί από μέλος της Επιτροπής Ελέγχου ο κ. Ιωάννης Βογιατζής και να τον διαδεχθεί η κα. Αρτεμισία Κουρκουμέλη, ενώ τα υπόλοιπα μέλη (συμπεριλαμβανομένης και της Προέδρου) αποφασίστηκε να παραμείνουν τα ίδια, όπως αποτυπώνεται στον ανωτέρω πίνακα.

Τα ανωτέρω πρόσωπα έχουν κατά την εκλογή τους κριθεί κατάλληλα, τόσο από άποψη ατομικής, όσο και από άποψη συλλογικής καταλληλότητας, για την επανεκλογή τους ως μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με τη σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας της 04.03.2025.

Ειδικότερα τα ως άνω ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη αυτής, ήτοι η κα. Σουζάνα Πογιατζή και ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος πληρούν στο σύνολό τους τα κριτήρια ανεξαρτησίας, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει, τις διατάξεις του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, του Καταστατικού της Εταιρείας και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας. Επιπλέον αμφότεροι είναι μέλη του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας (Institute of Chartered Accountants in England and Wales - ICAEW) και διαθέτουν αποδεδειγμένα, λόγω του ακαδημαϊκού τους υποβάθρου και της επαγγελματικής τους εμπειρίας, επαρκή γνώση στη λογιστική και την ελεγκτική πληρώντας έτσι τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο άρθρο 44 παρ. 1(ζ) του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει.

Τέλος, όλα τα ανωτέρω πρόσωπα διαθέτουν αποδεδειγμένα επαρκή γνώση στον τομέα που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ενισχύοντας έτσι τη συνολική αποτελεσματικότητα της Επιτροπής Ελέγχου.

Για τη χρήση 2025, η σύνθεση της Επιτροπής διασφάλιζε σε κάθε περίπτωση ότι τα μέλη διαθέτουν τα προσόντα και την απαιτούμενη τεχνονογνώσια για τέτοιες θέσεις, εξακολουθώντας να πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του Ν.4449/2017 και του Ν.4706/2020, όπως ισχύουν, όπως επιβεβαιώθηκε και από την εσωτερική αξιολόγηση της Επιτροπής για το 2025, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με τη συνδρομή της Επιτροπής Αμοιβών & Υποψηφιοτήτων.

**Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου**

Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Ελέγχου για την τρέχουσα περίοδο αναφοράς, ήτοι την οικονομική χρήση 2025, καθώς και τη μετέπειτα περίοδο μέχρι την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025 αναφέρονται τα εξής:

**Α. Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση**

- Παρακολούθησε τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη δημοσιοποίηση σχετικών πληροφοριών, διασφαλίζοντας την ακεραιότητά τους και τη συμμόρφωσή τους με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα, ως προς την ακρίβεια, την πληρότητα και τη συνέπεια. Επιβεβαίωσε, επίσης, ότι η Εταιρεία

συμμορφώνεται με τους ισχύοντες νόμους και κανονισμούς που διέπουν την έκδοση και γνωστοποίηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- Με τη συνδρομή του Ορκωτού Ελεγκτή, των Τακτικών Εκτιμητών, της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης, επιβεβαίωσε σε κάθε περίπτωση τα εξής:
  - Συμμόρφωση με τα Εφαρμοστέα Λογιστικά Πρότυπα και Κανονιστικό Πλαίσιο
  - Ακρίβεια και Πληρότητα της Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
  - Αξιολόγηση των Αποτιμήσεων και των Εκτιμήσεων της Διοίκησης
  - Μεθοδολογία Αποτίμησης
  - Ορθότητα και Πληρότητα των Δεδομένων
  - Συνέπεια, Συγκρισιμότητα και Διαφάνεια
- Εξαμηνιαίες (30.06.2025) και ετήσιες (31.12.2025) Ατομικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2025 και της 31.12.2025
  - Εξέτασε και αξιολόγησε την πληρότητα και την ορθότητα αυτών σε σχέση με την πληροφόρηση που είχε τεθεί υπόψη της και τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρεία και εισηγήθηκε περαιτέρω την έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο
  - Εξέτασε την Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων που συντάχθηκε κατόπιν ολοκλήρωσης της διάθεσης των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών της 17.11.2023, όπως αυτή περιλήφθηκε στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 30.06.2025, και εισηγήθηκε την έγκρισή της από το Διοικητικό Συμβούλιο

#### Β. Εξωτερικός Έλεγχος, Εξωτερικός Ορκωτός Ελεγκτής και Ανεξάρτητοι Εκτιμητές χρήσης

- Παρακολούθησε τη διαδικασία και τη διενέργεια του υποχρεωτικού ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, πραγματοποιώντας συναντήσεις με τους Ορκωτούς Ελεγκτές κατά το στάδιο του προγραμματισμού, κατά τη διαδικασία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων και της Κατάστασης Επενδύσεων και πριν τη δημοσίευσή τους.
- Εξέτασε τις αναφορές επί της Έκθεσης Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή καθώς και επί της Συμπληρωματικής Έκθεσής του για το έτος 2025, η οποία περιλαμβάνει τα αποτελέσματα του υποχρεωτικού ελέγχου και συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με τις απαιτήσεις του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014, για τη διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ.
- Παρακολούθησε και επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία του Ορκωτού Ελεγκτή καθώς και την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών για τη χρήση 2025.
- Παρακολούθησε και επιβεβαίωσε την ανεξαρτησία των Τακτικών Εκτιμητών για τη χρήση 2025.
- Διηύθυνε τη διαδικασία αξιολόγησης Ορκωτού Ελεγκτή και Τακτικών Εκτιμητών και εισηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο να προτείνει την επανεκλογή τους από τη Γενική Συνέλευση, δίνοντας έμφαση στην επιλογή εκτιμητικών γραφείων με διεθνές κύρος και αποδεδειγμένη εμπειρία στην αγορά ακινήτων, καθώς και ελεγκτικών εταιρειών με αναγνωρισμένο κύρος

#### Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) και Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης

- Διασφάλισε τη διενέργεια της προβλεπόμενης από τον ν. 4706/2020 περιοδικής εξωτερικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για την περίοδο αναφοράς 2023–2025, ως προς την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά του, από ανεξάρτητο αξιολογητή, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου. Η Επιτροπή, ως αρμόδιο όργανο για το σύνολο των επιμέρους σταδίων της διαδικασίας, προέβη στην επιλογή των υποψηφίων, στη διαδικασία πρότασης και έγκρισης της ανάθεσης της αξιολόγησης, καθώς και στην παρακολούθηση της ορθής και έγκαιρης υλοποίησης του συμφωνηθέντος έργου, εισηγούμενη τα αποτελέσματα αυτής στο Διοικητικό Συμβούλιο.
- Παρακολούθησε και αξιολόγησε την εφαρμογή των συστημάτων του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας που υπάγονται στις αρμοδιότητές της και συνέδραμε το Διοικητικό Συμβούλιο στην περιοδική εσωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025, επιβεβαιώνοντας την επάρκεια και αποτελεσματικότητά του.
- Ενέκρινε και παρακολούθησε συστηματικά τη δραστηριότητα της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας της και της ανεξαρτησίας της και αξιολόγησε τα αποτελέσματα των εσωτερικών ελέγχων σε σχέση με το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας. Επιπλέον, επισκόπησε και εισηγήθηκε στο Δ.Σ. την έγκριση του αναθεωρημένου Κανονισμού Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, ευθυγραμμισμένου με τα νέα Παγκόσμια Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου του 2024.
- Επέβλεψε και διασφάλισε τη διενέργεια ανεξάρτητης Εξωτερικής Ποιοτικής Αξιολόγησης (External Quality Assessment – EQA) της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τα Παγκόσμια Πρότυπα Εσωτερικού Ελέγχου 2024 (Global Internal Audit Standards) του Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών.
- Παρακολούθησε τη λειτουργία Διαχείρισης Κινδύνων και του έργου του Υπευθύνου Διαχείρισης Κινδύνων για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας της και αξιολόγησε τον αντίκτυπο των αναγνωρισμένων κινδύνων στη λειτουργία της Εταιρείας.
- Επέβλεψε και διασφάλισε τη διενέργεια ανεξάρτητης εξωτερικής αξιολόγησης του πλαισίου ERM, με σκοπό τη συγκριτική αποτίμησή του έναντι διεθνών προτύπων (COSO ERM και ISO 31000).
- Παρακολούθησε τη λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης και του έργου του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης για τη διασφάλιση της ορθότητας της λειτουργίας της και της επάρκειας και αποτελεσματικότητας των διαδικασιών συμμόρφωσης της Εταιρείας.
- Επισκόπησε το εσωτερικό πλαίσιο λειτουργίας, καθώς και τα σχέδια των νέων ή υπό τροποποίηση Πολιτικών, Κανονισμών και λυτών εγγράφων που συνιστούν το εσωτερικό πλαίσιο λειτουργίας, με στόχο την ενίσχυση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) της Εταιρείας.
- Παρακολούθησε και αξιολόγησε το Πλαίσιο υποβολής ανώνυμων και επώνυμων αναφορών (Whistleblowing), καθώς και τους σχετικούς μηχανισμούς που

διαθέτει η Εταιρεία, και εισηγήθηκε την περαιτέρω ενίσχυση της ανωνυμίας και εμπιστευτικότητας των αναφορών, καθώς και τον εμπλουτισμό και τη διαφοροποίηση των διαθέσιμων καναλιών υποβολής, με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας και της αποτελεσματικότητας του πλαισίου.

Αναφορικά με την οργάνωση και λειτουργία της, η Επιτροπή την αξιολόγησε περιοδικά και υπέβαλε σχετικές αναφορές στο Διοικητικό Συμβούλιο, δίνοντας έμφαση στη διαμόρφωση του ετήσιου πλάνου της και στην αυτοαξιολόγησή της για το 2025.

Παράλληλα, επισκόπησε την ετήσια Εσωτερική Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2025, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική παρακολούθηση της εφαρμογής της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η αναλυτική Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2025 είναι διαθέσιμη στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/audit-committee/report-on-the-audit-committees-activities/>

#### **Δ.2.2. Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων**

##### **Γενικά Στοιχεία Σύνθεσης και Λειτουργίας Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων**

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τρία (3) έως (4) μέλη, τα οποία είναι όλα μη εκτελεστικά και στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων διορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ή από τα μέλη της Επιτροπής και πρέπει να έχει την ιδιότητα ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους.

Σκοπός της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι να συνδράμει το Διοικητικό Συμβούλιο κατά την εκπλήρωση των καθηκόντων του σχετικά με την εξέταση της επάρκειας και αποδοτικότητας των μελών και της σύνθεσης του Δ.Σ και των Επιτροπών του, το διορισμό ή την παύση Διευθυντικών και άλλων Στελεχών της Εταιρείας, τον καθορισμό των αποδοχών τους, καθώς και τη διαμόρφωση, τον έλεγχο εφαρμογής και την περιοδική αναθεώρηση της Πολιτικής Αποδοχών της Εταιρείας ώστε να βρίσκεται πάντοτε σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Διοικητικό Συμβούλιο δύναται να επαναδιορίζει μέλος ή μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής, που είναι διαθέσιμος στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/remuneration-nomination-committee/remco/>

##### **Σύνθεση, Θητεία και Συμμετοχή Μελών Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων**

Εντός του 2025, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας συνεδρίασε συνολικά 5 φορές και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ελημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 3 φορές.

Αναφορικά με τη σύνθεση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2025, παρατίθεται ο κάτωθι πίνακας:

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΑΠΟΔΟΧΩΝ & ΑΝΑΔΕΙΞΗΣ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
<b>Σύνθεση Επιτροπής από 01.01.2025 έως 27.03.2025</b>				
Jeremy Greenhalgh	Πρόεδρος	17.11.2023-27.03.2025	28.01.2025 04.03.2025	2/2 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		2/2 = 100 %
Σουζάνα Πογιατζή	Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		2/2 = 100%
<b>Σύνθεση Επιτροπής από 28.03.2025 έως 31.12.2025</b>				
Jeremy Greenhalgh	Πρόεδρος	28.03.2025-27.03.2029	09.05.2025* 16.06.2025 08.09.2025* 29.09.2025 20.11.2025 17.12.2025*	6/6 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	28.03.2025-27.03.2029		6/6 = 100 %
Σουζάνα Πογιατζή	Μέλος	28.03.2025-27.03.2029		6/6 = 100%

Στις 28.03.2025 το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε, όπως η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων συνεχίσει να αποτελείται από τα ίδια ως άνω μέλη και να έχει τον ίδιο ως άνω Πρόεδρο.

##### **Πεπραγμένα Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων**

Σχετικά με τα πεπραγμένα της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων για την τρέχουσα περίοδο αναφοράς έτους 2025, ήτοι την οικονομική χρήση 2025, καθώς και τη μετέπειτα περίοδο μέχρι την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2025, αναφέρονται τα εξής:

- Αποφάσισε, εντός των ορίων της αρμοδιότητας που της έχει ανατεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, ή εισηγήθηκε αντίστοιχα προς το Διοικητικό Συμβούλιο την πρόσληψη, καθώς και την αύξηση των ετήσιων αποδοχών των υπαλλήλων της Εταιρείας.
- Εισηγήθηκε προς το Διοικητικό Συμβούλιο:
  - την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογώντας την καταλληλότητα των προτεινόμενων υποψηφίων σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο, τις κατευθυντήριες της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την Πολιτική Καταλληλότητας της Εταιρείας.
  - τη στοχοθεσία για το ετήσιο επιμίσθιο του προσωπικού για το επόμενο έτος.
  - το ύψος του προς απονομή ετήσιου επιμίσθιου (bonus) των Διευθυντικών Στελεχών και του Διευθύνοντος Συμβούλου, καθώς και τη στοχοθεσία για το ετήσιο επιμίσθιο του επόμενου έτους.
  - τις αμοιβές των Διευθυντικών Στελεχών.
  - τις προτεινόμενες προς τη Γενική Συνέλευση αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
  - την Έκθεση Αμοιβών του Διοικητικού Συμβουλίου.
  - τη διανομή κερδών της εταιρικής χρήσης 2025 καθώς και προηγούμενων χρήσεων σε Διευθυντικά Στελέχη της Εταιρείας και στο προσωπικό της Εταιρείας.
  - τον ορισμό νέου Υπευθύνου Αξιολόγησης Κινδύνων σε αντικατάσταση του απερχόμενου
  - κατόπιν αξιολογητικής διαδικασίας νέα ανεξάρτητα μέλη Διοικητικού Συμβουλίου για την αναπλήρωση ανεξάρτητων μελών των οποίων οι προϋποθέσεις ανεξαρτησίας δεν θα πληρούνται στο εγγύς μέλλον.
  - επισκόπησε την Πολιτική Αμοιβών της Εταιρείας και αξιολόγησε ότι δεν χρήζει αναθεώρησης για το επόμενο έτος.
- Διαπίστωσε την συνδρομή των προϋποθέσεων άσκησης δικαιωμάτων του Διευθύνοντος Συμβούλου στο πλαίσιο προγράμματος παροχής βραχυπρόθεσμων κινήτρων.
- Αξιολόγησε την απόδοσή της και την απόδοση των μελών της.
- Διηύθυνε τη διαδικασία αυτοαξιολόγησής της, καθώς και αξιολόγησης του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου και του Προέδρου του, καθώς και την αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου.
- Διαπίστωσε την πλήρωση των Κριτηρίων Ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

#### **Δ.2.3. Άλλες Επιτροπές Διοικητικού Συμβουλίου**

Η Εταιρεία διαθέτει Επενδυτική Επιτροπή, σύμφωνα με το άρθρο 42 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει.

##### **Επενδυτική Επιτροπή**

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή/και τη λήψη αποφάσεων για την υλοποίηση νέων και τη ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, τη σύναψη νέων και τροποποίηση υφιστάμενων μισθώσεων, τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρείας, καθώς και άλλων σχετικών δραστηριοτήτων.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από τρία (3) έως πέντε (5) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, τα οποία θα πρέπει να διαθέτουν σημαντική σχετική επαγγελματική εμπειρία, ένα εκ των οποίων είναι απαραίτητως ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, ο οποίος ορίζεται και Πρόεδρος αυτής. Τα υπόλοιπα μέλη της Επιτροπής δύναται να είναι μέλη του Δ.Σ., τυχόν άλλα στελέχη της Εταιρείας ή ακόμη και τρίτα πρόσωπα με αποδεδειγμένη γνώση και εμπειρία στο αντικείμενο δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζεται σε τέσσερα (4) έτη. Το Δ.Σ. δύναται να επαναδιορίζει μέλος ή μέλη για περισσότερες από μία θητείες.

Τα καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής ορίζονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Στις 17.11.2023 το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε τη σύνθεση και τον Πρόεδρο της Επενδυτικής Επιτροπής, καθώς και τη θητεία αυτής, η οποία είναι όμοια με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, τα οποία ίσχυαν έως τις 27.03.2025. Στις 28.03.2025 το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε εκ νέου τη σύνθεση και τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου (ως κατωτέρω), καθώς και τη θητεία αυτής, η οποία είναι όμοια με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Εντός του 2025 η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρείας συνεδρίασε 6 φορές, όλες τις φορές σε απαρτία και επιπλέον έλαβε απόφαση για διάφορα θέματα μέσω πρακτικών ειλημμένων αποφάσεων (γραπτές αποφάσεις) 4 φορές.

Αναφορικά με τη σύνθεση της Επενδυτικής Επιτροπής, τη θητεία και τα στοιχεία συμμετοχών των μελών της στις συνεδριάσεις της για το έτος 2025, παρατίθεται ο κάτωθι πίνακας:

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ TRASTOR				
ΜΕΛΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΘΗΤΕΙΑΣ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ *WR: Γραπτή Απόφαση	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΙΣ
<b>Σύνθεση Επιτροπής από 01.01.2025 έως 27.03.2025</b>				
Τάσος Καζίνος	Πρόεδρος	17.11.2023-27.03.2025	28.01.2025 14.02.2025* 26.02.2025	3/3 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		3/3 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	17.11.2023-27.03.2025		3/3 = 100%
<b>Σύνθεση Επιτροπής από 28.03.2025 έως 31.12.2025</b>				
Τάσος Καζίνος	Πρόεδρος	28.03.2025-27.03.2029	23.04.2025 02.07.2025 28.07.2025 22.09.2025 28.09.2025* 17.10.2025* 18.12.2025*	7/7 = 100%
Γεώργιος Κορμάς	Μέλος	28.03.2025-27.03.2029		7/7 = 100%
Ιωάννης Βογιατζής	Μέλος	28.03.2025-27.03.2029		7/7 = 100%
Δημήτριος Ραγιάς	Μέλος	28.03.2025-27.03.2029		7/7 = 100%

### Δ.3. Πληροφορίες Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, Επιτροπών, Ανωτάτων και Διευθυντικών Στελεχών και Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου

Στην παρούσα ενότητα παρέχονται στοιχεία αναφορικά με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών, των Ανωτάτων Στελεχών της Εταιρείας, ήτοι του Διευθύνοντος Συμβούλου, της Οικονομικής Διευθύντριας, των Διευθυντικών Στελεχών, καθώς και της Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας.

#### Δ.3.1. Σύνομα Βιογραφικά

##### Δ.3.1.1. Μέλη Δ.Σ. και Επιτροπών Δ.Σ.

- **Λάμπρος Παπαδόπουλος**

Ανεξάρτητος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Ο κ. Λάμπρος Παπαδόπουλος είναι από το 2017 Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και Ανεξάρτητος Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Απρίλιο του 2019, ενώ το 2017-2019 διατέλεσε Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και έκτοτε αποτελεί μέλος αυτής.

Ξεκίνησε την καριέρα του το 1993 στην Ernst & Young στο Λονδίνο, όπου εργάστηκε στους τομείς Ελέγχου (Audit -Media & Resources) και Εταιρικής Χρηματοδότησης (Corporate Finance – Business Valuations).

Κατά το διάστημα 1998-2012 εργάστηκε στη Citigroup (Λονδίνο), ως Επικεφαλής του τμήματος Ανάλυσης για την Ελληνική και Κυπριακή Χρηματιστηριακή Αγορά, και του τμήματος Εταιρειών Μικρής και Μεσαίας Κεφαλαιοποίησης για την Ηπειρωτική Ευρώπη (την περίοδο 2011-2012). Από το 2006 κατείχε τη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου (Managing Director) και διατέλεσε μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του τμήματος Ανάλυσης.

Το 2013 διατέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Μεταβατικού Διοικητικού Συμβουλίου της Τράπεζας Κύπρου, και κατά την περίοδο 2015-2018 διατέλεσε Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Τράπεζας και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου.

Από το 2017 είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, και Ανεξάρτητος Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Απρίλιο του 2019, ενώ το 2017-2019 διατέλεσε Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου και έκτοτε αποτελεί μέλος αυτής.

Από τον Ιούλιο του 2019 έχει διοριστεί ως Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Κυπριακής Εταιρείας Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ΚΕΔΙΠΕΣ) στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, ενώ από το 2022 είναι και Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Agri Europe Cyprus Ltd. Επιπλέον σήμερα, κατέχει και τη θέση του Γενικού Διευθυντή (General Manager) της Pentep Advisors Ltd.

Ο κ. Παπαδόπουλος είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Kent στο Canterbury του Ηνωμένου Βασιλείου με τίτλο σπουδών B.A.(Hons) Accounting with Computing (First Class), και από το 1996 είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας (Institute of Chartered Accountants in England and Wales).

- **Τάσος Καζίνος**

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. – Διευθύνων Σύμβουλος

Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Τάσος Καζίνος ξεκίνησε τη συνεργασία του με την Εταιρεία τον Απρίλιο του 2015 ως Διευθύνων Σύμβουλος, θέση την οποία κατέχει έως σήμερα. Σήμερα κατέχει τη θέση του Εκτελεστικού Αντιπροέδρου στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ενώ αποτελεί και τον Πρόεδρο της Επιτροπής Επενδύσεων της Εταιρείας.

Ο κ. Καζίνος κατά την 30ετή επαγγελματική του εμπειρία στο Ηνωμένο Βασίλειο, στις ΗΠΑ και στην Ελλάδα έχει αναλάβει επιτυχώς ηγετικούς ρόλους και θέσεις με οργανωτικές και διοικητικές ευθύνες. Πριν ενταχθεί στην δυναμική της Εταιρείας, εργάστηκε στην Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ ως Επικεφαλής του Real Estate Investments εστιάζοντας στην αναδιάρθρωση δανείων και στην ανάπτυξη στρατηγικής αποεπενδύσεων του χαρτοφυλακίου REO της Τράπεζας.

Έχει διατελέσει διευθυντικό στέλεχος της Argo Capital Management, εταιρείας διαχείρισης επενδύσεων με έδρα στο Ηνωμένο Βασίλειο, με εξειδίκευση στις αναδυόμενες αγορές, τις επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων και την απόκτηση, ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων στις αγορές αυτές. Έχει εργαστεί επίσης στην Arts Alliance, έναν οργανισμό επενδυτικών κεφαλαίων με επενδύσεις σε εταιρείες τεχνολογίας, όπου ήταν υπεύθυνος για την ενοποίηση της επιχειρηματικής λειτουργίας θυγατρικής εταιρείας με δραστηριότητα σε χώρες της Ευρώπης και της Ασίας. Παλαιότερα, είχε εργαστεί ως εκτελεστικό μέλος της Albert Abela Corporation, εταιρείας ξενοδοχειακών υπηρεσιών και εστίασης με κύκλο εργασιών \$ 1,4 δις., όπου ήταν υπεύθυνος για την απόκτηση, την αναδιάρθρωση και τη διαχείριση ξενοδοχείων, για τη διαχείριση και την ανάπτυξη in-flight υπηρεσιών, καθώς και για την από-επένδυση μη στρατηγικών θυγατρικών. Εργάστηκε επίσης για την Bain & Company, εταιρεία συμβούλων στρατηγικής, με έδρα τη Βοστώνη.

Ο κ. Καζίνος κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Harvard Business School, και είναι αριστούχος απόφοιτος του London School of Economics με πτυχιακό τίτλο στο Industrial and Business Economics.

- **Γεώργιος Κορμάς**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο κ. Γεώργιος Κορμάς είναι Οικονομολόγος και ειδικεύεται στον τομέα των ακινήτων. Διετέλεσε Ανώτερος Γενικός Διευθυντής και μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. Επιπροσθέτως, ήταν Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Piraeus Real Estate A.E., καθώς και της PICAR A.E. Επίσης, διετέλεσε Πρόεδρος του Δ.Σ. της Πειραιώς Leasing και Πειραιώς Leases, όλες θυγατρικές εταιρείες της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας. Ήταν επίσης μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής της Τράπεζας και συμμετείχε στην Επιτροπή Ανώτατης Πίστωσης και Εξυγίανσης και σε άλλες επενδυτικές επιτροπές που αφορούσαν ακίνητη περιουσία.

Πριν από την ενσωμάτωση του στον Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ο κ. Κορμάς διετέλεσε σύμβουλος του διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας και νωρίτερα είχε εργαστεί στην Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Κατέχει 20ετή εμπειρία στον τραπεζικό κλάδο καθώς και στους τομείς της περιφερειακής ανάπτυξης, ακίνητης περιουσίας και τουρισμού.

Ο κ. Κορμάς είναι κάτοχος RICS Fellow (FRICS) καθώς και πτυχίου Οικονομικών και Μεταπτυχιακού (MSc) στη Διοίκηση Επιχειρήσεων, την Τραπεζική και τα Χρηματοοικονομικά από το Justus-Liebig-Universität Gießen (JLU) της Γερμανίας.

- **Ιωάννης Βογιατζής**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου

Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής

Ο κ. Ιωάννης Βογιατζής είναι CEO της Strix Asset Management Ltd και διαθέτει εμπειρία 20 και πλέον ετών στον τομέα του private equity και των εναλλακτικών επενδύσεων.

Έχει διατελέσει Group Head of NPEs and Equity Participations στην Τράπεζα Πειραιώς και έχει εργαστεί επίσης στο Λονδίνο στην NBGI Private Equity ως επικεφαλής των δραστηριοτήτων της εταιρείας για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη και στη Citigroup Venture Capital International όπου εδραστηριοποιείτο σε επενδύσεις private equity στην Κεντροανατολική Ευρώπη, Μέση Ανατολή, Αφρική, και Ινδία.

Ο κ. Βογιατζής είναι κάτοχος MBA in International Business από το Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, και MEng in Chemical Engineering από το University of Birmingham.

- **Jeremy Greenhalgh**

Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Ο κ. Jeremy Greenhalgh είναι ανεξάρτητος σύμβουλος οικονομικών και επιχειρήσεων από το 1997. Υπήρξε συν-ιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της Double A, καθώς και Διευθύνων Σύμβουλος της Hamilton Lunn Ltd, εταιρείες οικονομικών συμβούλων.

Εργάστηκε για 24 χρόνια σε τμήματα Corporate Finance σε Λονδίνο και Νέα Υόρκη και συγκεκριμένα στις UBS, Goldman Sachs, και Hambros Bank. Έχει παράσχει συμβουλευτικές υπηρεσίες για εξαγορές, πωλήσεις, αναδιρθρώσεις χρέους, χρηματοδοτήσεις και στρατηγικής σε ένα ευρύ φάσμα εταιρειών, που μεταξύ άλλων αφορούσε ξενοδοχειακές εταιρείες και εταιρείες ανάπτυξης ακινήτων.

Κατέχει MBA από το Harvard Business School και μεταπτυχιακό τίτλο (MA) στις Φυσικές Επιστήμες από το πανεπιστήμιο του Cambridge.

- **Σουζάνα Πογιατζή**

Ανεξάρτητο – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου

Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η κα Σουζάνα Πογιατζή είναι η Διευθύνουσα Σύμβουλος της Nexia Rojiadjis Ltd στην Κύπρο και μέλος της Επιτροπής Ελέγχου της Nexia International – από τα

μεγαλύτερα δίκτυα ελεγκτικών, φορολογικών, και συμβουλευτικών υπηρεσιών. Πριν ενταχθεί στη Nexia Roijadjis, η καριέρα της κας Πογιατζή ξεκίνησε στο Ηνωμένο Βασίλειο όπου εργάστηκε στην Smith & Williamson (τώρα S&W) και Morgan Stanley.

Ειδικεύεται στον έλεγχο και στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε οργανισμούς που δραστηριοποιούνται κυρίως στον τομέα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών.

Επιπλέον, έχει υπηρετήσει σε διάφορες επαγγελματικές και επιχειρηματικές επιτροπές στην Κύπρο, συμπεριλαμβανομένων, του διορισμού της ως Αντιπροέδρου της Επιτροπής Εναλλακτικών Επενδύσεων του Συνδέσμου Κυπριακών Επενδυτικών Ταμείων, διετέλεσε Μέλος της Επιτροπής Ελεγκτικών Προτύπων του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (2005-2019) καθώς και διορίστηκε σαν ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Διοικητικού Συμβουλίου σε συστημική τράπεζα υπό την εποπτεία της ΕΚΤ.

Η κα Πογιατζή κατέχει πτυχίο νομικής (LLB Law) από το Πανεπιστήμιο του Μπρίστολ (HB), είναι μέλος του Ινστιτούτου Ορκωτών Λογιστών της Αγγλίας και Ουαλίας (ICAEW), μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ), είναι αδειούχα Σύμβουλος Αφερεγγυότητας και είναι πιστοποιημένη επαγγελματίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου.

- **Δημήτριος Ραγιάς**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Επιτροπής Επενδύσεων (από τις 28.03.2025)

Ο κ. Δημήτριος Ραγιάς είναι Πολιτικός Μηχανικός και ειδικεύεται στην ανάπτυξη και διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Είναι επικεφαλής της Μονάδας Group Real Estate του Ομίλου Πειραιώς.

Πριν την ενσωμάτωσή του στον Όμιλο της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, εργάστηκε στην Resolute Asset Management, ενώ νωρίτερα είχε ασχοληθεί με την ανάπτυξη και κατασκευή εμπορικών ακινήτων. Έχει εμπλακεί σε μεγάλες συναλλαγές πώλησης και διαχείρισης χαρτοφυλακίων ακινήτων και μη εξυπηρετούμενων δανείων στην Ελλάδα, την Κύπρο, τη Μεγάλη Βρετανία και τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα. Έχει πάνω από 15 χρόνια εμπειρίας στους τομείς ανάπτυξης έργων και κατασκευών, συγχωνύσεων και εξαγορών, αποτιμήσεων και επιχειρηματικού σχεδιασμού, καθώς και στη διαχείριση μεγάλων έργων, και στην παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στον Χρηματοπιστωτικό τομέα.

Ο κ. Ραγιάς είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος Διοίκησης Επιχειρήσεων (MBA) από το INSEAD Business School, και πτυχίου Πολιτικού Μηχανικού (B.Sc./M.Sc.) από το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

- **Αρτεμισία Κουρκουμέλη**

Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Μέλος Επιτροπής Ελέγχου (από τις 28.03.2025)

Η κα Κουρκουμέλη διαθέτει εμπειρία 27 ετών στον τραπεζικό τομέα, με εκτεταμένη ενασχόληση με την αγορά μη εξυπηρετούμενων εκθέσεων (NPEs) και το στρατηγικό σχεδιασμό και τη διαχείριση κινδύνου και έργων. Έχει επίσης αναλάβει ηγετικούς ρόλους σε μεγάλης κλίμακας έργα της Τράπεζας Πειραιώς με σκοπό την αναμόρφωση της τράπεζας.

Ειδικότερα, η κα Κουρκουμέλη έχει εργαστεί ως Βοηθός Αναλυτή Πιστώσεων (Assistant Credit Analyst) στη CITIBANK N.A. Ελλάδος (1997-1999), καθώς και ως Συνεργάτης Διακανονισμών (Settlement Associate) στη Morgan Stanley (2000-2004) στην ομάδα για τα μετατρέψιμα ομόλογα, GDR's και warrants, επιτελώντας μάλιστα και εποπτικό ρόλο, αναφερόμενη απευθείας στα ανώτατα διοικητικά στελέχη.

Από το 2004 έχει ενταχθεί στο δυναμικό της Τράπεζας Πειραιώς, ενώ έχει αναλάβει ανά τα χρόνια διαδοχικά θέσεις Εποπτείας της Μονάδας Αναφορών Λιανικής (2004-2008), Επικεφαλής της Μονάδας Εξυπηρέτησης Ειδικών Θεμάτων (SISU) (2009-2014), Επικεφαλής Στρατηγικής Εταιρικής Μονάδας RBU (Μονάδα Ανάκτησης Τραπεζικών Δανείων) (2014-2019), Επικεφαλής Στρατηγικής, Σχεδιασμού και Παρακολούθησης NPE (Non-Performing Management Unit) (2019-2022), ενώ σήμερα κατέχει τη θέση της Επικεφαλής του NPEMU - Τιτλοποιήσεις και Συμμετοχές, όπου είναι υπεύθυνη για τη συνολική διαχείριση χαρτοφυλακίων NPEs όλου του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, συμπεριλαμβανομένης της ανάπτυξης και εφαρμογής της στρατηγικής NPE και REO.

Η κα Κουρκουμέλη είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στη Διεθνή Τραπεζική και στις Οικονομικές Σπουδές (MSc in International Banking and Financial Studies) από το Heriot-Watt University, Edinburgh και πτυχίου Οικονομικών Επιστημών (Honours degree) από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών – Οικονομικό Τμήμα.

Τα βιογραφικά σημειώματα των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου βρίσκονται διαθέσιμα στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/board-of-directors/>

### **Δ.3.1.2. Διευθυντικά Στελέχη**

- **Αφροδίτη Αβραμέα**

Chief Financial Officer (CFO) – Οικονομική Διευθύντρια

Η κα Αφροδίτη Αβραμέα είναι η Chief Financial Officer και η επικεφαλής της Οικονομικής Διεύθυνσης της Εταιρείας από την 01.12.2025. Οι κύριες αρμοδιότητές της περιλαμβάνουν τη διαμόρφωση, την παρακολούθηση και την υλοποίηση της οικονομικής στρατηγικής της εταιρείας, τη διαχείριση του προϋπολογισμού, της ρευστότητας και της κεφαλαιακής διάρθρωσης, καθώς και την ανάλυση των οικονομικών στοιχείων για την υποστήριξη της Διοίκησης στη λήψη αποφάσεων. Επιπλέον, μεριμνά για τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το ισχύον κανονιστικό και φορολογικό πλαίσιο, την εφαρμογή των διεθνών λογιστικών προτύπων και την αποτελεσματική διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Διαθέτει περισσότερα από 20 έτη εμπειρίας σε θέσεις ευθύνης στους τομείς των ακινήτων, της εταιρικής τραπεζικής, των χρηματοοικονομικών, των αναδιορθώσεων και της βιώσιμης ανάπτυξης. Στην επαγγελματική της πορεία έχει ηγηθεί σύνθετων χρηματοοικονομικών συναλλαγών, έχει διαχειριστεί

σημαντικά χαρτοφυλάκια εταιρικών δανείων, έχει συμβάλει ουσιαστικά σε στρατηγικούς μετασχηματισμούς μεγάλων οργανισμών και έχει διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στην ενσωμάτωση πρακτικών βιωσιμότητας σε εισηγμένους ομίλους.

Η εμπειρία της σε οργανισμούς, όπως ο Όμιλος Ελλάκτωρ, η Intrum Hellas, η Τράπεζα Πειραιώς, η Marfin Investment Group και η Marfin Egnatia Τράπεζα, της έχει προσδώσει ένα ιδιαίτερα διευρυμένο και πολυδιάστατο πεδίο γνώσης, που καλύπτει τους τομείς των υποδομών, των ακινήτων, της ναυτιλίας, της ενέργειας και των εταιρικών χρηματοδοτήσεων.

Είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού Τίτλου στα Χρηματοοικονομικά από το Harvard University, Μεταπτυχιακού Τίτλου στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το City University of New York και Πτυχίου Οικονομικών Επιστημών από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Είναι επίσης κάτοχος του επαγγελματικού τίτλου CFA (Chartered Financial Analyst).

- **Γεώργιος Φιλόπουλος**

Chief Investment Officer (CIO) - Επικεφαλής Επενδύσεων

Ο κ. Γεώργιος Φιλόπουλος είναι ο Chief Investment Officer και ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Επενδύσεων της Εταιρείας. Οι κύριες αρμοδιότητές του αφορούν στη διαμόρφωση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας μέσω της επιλογής, αξιολόγησης, δόμησης και υλοποίησης επενδύσεων στοχεύοντας σε αποτελεσματική ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της.

Κατέχει 21ετή επαγγελματική εμπειρία και εξειδίκευση στον κλάδο του Real Estate υλοποιώντας σειρά επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα και ΝΑ Ευρώπη. Από το 2008, διετέλεσε ανώτερο στέλεχος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς παρέχοντας κυρίως συμβουλευτικές υπηρεσίες σε έργα σύνθετης ανάπτυξης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας τόσο για ιδιωτικούς όσο και Δημόσιου φορείς, ενώ διετέλεσε και υπεύθυνος επενδύσεων του ιδιωτικού επενδυτικού κεφαλαίου Trieris Real Estate Fund Ltd. Το 2014 εντάχθηκε στο δυναμικό του τμήματος Task Force Merchant Banking της Τράπεζας Πειραιώς με βασικές αρμοδιότητες τη στρατηγική αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου και την αποδέσμευση κεφαλαίων από ενεργητική διαχείριση μη εξυπηρετούμενων δανείων. Κατά το παρελθόν, εργάστηκε επίσης ως Senior Investment Broker στην εταιρεία Συμβούλων Cushman Wakefield.

Είναι απόφοιτος του τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης του Πάντειου Πανεπιστημίου, κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο (MSc) σε Real Estate Economics & Finance από το London School of Economics και Executive Certificates σε Real Estate Finance & Capital Markets από το Harvard Graduate School of Design.

- **Γεώργιος Θεοδωρόπουλος**

Επικεφαλής Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου

Ο κ. Γεώργιος Θεοδωρόπουλος είναι επικεφαλής της Διεύθυνσης Χαρτοφυλακίου και Περιουσίας της Εταιρείας. Οι κύριες αρμοδιότητές του αφορούν στην εποπτεία του τμήματος Διαχείρισης Περιουσίας - Χαρτοφυλακίου και της Τεχνικής Υπηρεσίας.

Κατέχει 20ετή επαγγελματική εμπειρία και εξειδίκευση στο κλάδο του Real Estate σε Ηνωμένο Βασίλειο και Ελλάδα. Στο παρελθόν έχει εργαστεί στην Virgin Group (UK) ως Head of Property της Virgin Ware με βασικά καθήκοντα ανάπτυξης δικτύου και διαχείρισης ακινήτων στον τομέα του Retail Property. Υπήρξε ιδρυτικό στέλεχος του Real Estate Division της Marfin Bank (μετέπειτα Marfin Egnatia Bank) το 2007, καθώς και μέλος της ιδρυτικής ομάδας της MIG Real Estate Α.Ε.Α.Π. Παρέμεινε στέλεχος του Real Estate Division στη Marfin Bank έως και το 2013. Επιπρόσθετα διετέλεσε στέλεχος της Πειραιώς Real Estate ΑΕ. Το 2014 ανέλαβε τη θέση του Assistant Manager στο Task Force Merchant Banking της Τράπεζας Πειραιώς με ειδικότητα σε θέματα Real Estate Investment και αναδιάρθρωσης μεγάλων NPL/NPE χαρτοφυλακίων, καθώς και την ενεργή αξιοποίηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου. Το 2015 ανέλαβε καθήκοντα Υπεύθυνου Διαχείρισης Κινδύνων & Κανονιστικής Συμμόρφωσης στην Trastor Α.Ε.Α.Π.

Είναι μέλος της Επιτροπής του Sustainability Council του ULI Greece & Cyprus. Έχει διατελέσει μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του ULI Greece & Cyprus, καθώς και επικεφαλής των Young Leaders στον ίδιο Οργανισμό. Είναι απόφοιτος του Cass Business School του Λονδίνου σε Management και Συστήματα.

- **Δημήτρης Πολυχρονόπουλος**

Επικεφαλής Νομικής Υπηρεσίας

Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Εταιρικός Γραμματέας

Ο κ. Δημήτρης Πολυχρονόπουλος είναι επικεφαλής της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών καθώς και Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης της Trastor ΑΕΕΑΠ. Εντάχθηκε στην ομάδα διοίκησης τον Μάρτιο του 2017 και είναι υπεύθυνος για το χειρισμό των νομικών και δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας, μεταξύ των οποίων η κατάρτιση των συμβάσεων απόκτησης ακινήτων και επενδύσεων της εταιρείας, η παροχή νομικής υποστήριξης στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου, η εταιρική διακυβέρνηση και ο εντοπισμός και διαχείριση νομικών κινδύνων κατά την υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας. Παράλληλα ασκεί καθήκοντα Εταιρικού Γραμματέα.

Είναι δικηγόρος από το 2000 και διαθέτει ευρεία εμπειρία στη διαχείριση εταιρικών θεμάτων, επιχειρήσεων, φορολογικού δικαίου και ρυθμιστικού πλαισίου. Πριν ενταχθεί στο δυναμικό της Εταιρείας, υπήρξε επικεφαλής Νομικών Διευθύνσεων σε εταιρείες στον κλάδο των τηλεπικοινωνιών, του τουρισμού και της ακίνητης περιουσίας, έχοντας παράλληλα θητεύσει και ως μέλος Διοικητικού Συμβουλίου.

Είναι απόφοιτος της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου της Θράκης, κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος (LLM) στο Διεθνές Οικονομικό Δίκαιο από το Πανεπιστήμιο του Warwick (UK) και έχει ολοκληρώσει το μεταπτυχιακό πρόγραμμα του Κέντρου Επαγγελματικής Κατάρτισης του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών στο Ελληνικό Φορολογικό Δίκαιο.

- **Ιωάννης Λέτσιος**

Υπεύθυνος Οικονομικής Διεύθυνσης

Ο κ. Ιωάννης Λέτσιος είναι Υπεύθυνος Οικονομικής Διεύθυνσης της Trastor ΑΕΕΑΠ. Εντάχθηκε στην Εταιρεία το 2019, ενώ διετέλεσε ως Υπεύθυνος Λογιστηρίου της

Εταιρείας από το 2015, ως εξωτερικός συνεργάτης.

Ο κ. Ιωάννης Λέτσιος διαθέτει 40ετή και πλέον εμπειρία ως Οικονομικός Διευθυντής, ως Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής και ως Προϊστάμενος Λογιστηρίου σε διάφορες εταιρείες στην Ελλάδα. Πριν ενταχθεί στο δυναμικό της Εταιρείας, είχε εργασθεί επί 20ετίας στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς ως Οικονομικός Διευθυντής διάφορων θυγατρικών εταιρειών της Τράπεζας Πειραιώς, μεταξύ των οποίων οι Πειραιώς Asset Management Α.Ε.Δ.Α.Κ., Πειραιώς Α.Ε.Π.Ε.Υ., και Πειραιώς Wealth Management Α.Ε.Π.Ε.Υ. Επίσης, κατά το παρελθόν, είχε εργαστεί, επί 11 έτη, ως Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής στη Σ.Ο.Λ. Α.Ε.Ο.Ε., και είχε διατελέσει Προϊστάμενος Λογιστηρίου της Φαρμακευτικής – Βιομηχανίας ΕLPEN Α.Ε.

Είναι απόφοιτος της Ανωτάτης Βιομηχανικής Σχολής Πειραιώς (νυν Πανεπιστήμιο Πειραιώς), Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων. Επίσης είναι μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος από το 1984 και κάτοχος άδειας Λογιστή – Φοροτεχνικού του Ο.Ε.Ε. (Α΄ τάξης).

#### Δ.3.1.3. Επικεφαλής Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου

- **Αικατερίνη Μανιάτη**

##### Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου

Η κα Αικατερίνη Μανιάτη είναι η επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου από τον Μάιο του 2015. Ως Εσωτερικός Ελεγκτής είναι υπεύθυνη να παρέχει αντικειμενική και βάσει κινδύνων διαβεβαίωση, συμβουλές και πληροφόρηση αναφορικά με την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, των διαδικασιών Διαχείρισης Κινδύνων και της Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με εκτενή ελεγκτική εμπειρία, ξεκίνησε την καριέρα της ως Εσωτερική Ελέγκτρια το 2003 στη Διεύθυνση Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου της ΑΤΕbank, ενώ το 2012 εντάχθηκε στο δυναμικό του Τομέα Εσωτερικού Ελέγχου του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς.

Κατέχει Μεταπτυχιακό Τίτλο Σπουδών στα Εφαρμοσμένα Οικονομικά και Χρηματοοικονομικά με έμφαση στις Στρατηγικές Αποφάσεις από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Πειραιά με πτυχιακό τίτλο στη Στατιστική και Ασφαλιστική Επιστήμη. Είναι εγκεκριμένη Εσωτερική Ελέγκτρια του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Α.Μ.ΟΕΕ 181) και τακτικό μέλος του Ελληνικού και του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών. Επιπλέον, κατέχει τη διεθνή πιστοποίηση CICA (Certified Internal Controls Auditor) του Ινστιτούτου Επαγγελματιών Συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου (IIC), καθώς και τα Πιστοποιητικά COSO-ERM (Enterprise Risk Management Certificate) και ESG Auditing (Internal Auditing for Sustainable Organizations), του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA).

Τα βιογραφικά σημειώματα των ανώτατων και ανώτερων διευθυντικών στελεχών βρίσκονται διαθέσιμα στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/management-team/senior-management/>

#### Δ.3.2. Στοιχεία κατοχής μετοχών

Αναφορικά με τον αριθμό μετοχών που κατέχει κάθε μέλος Διοικητικού Συμβουλίου, μέλος Επιτροπών, Ανώτατο και Διευθυντικό Στέλεχος, καθώς και η Επικεφαλής Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας αναφέρονται τα κάτωθι στοιχεία με ημερομηνία 31.12.2025:

31.12.2025 - ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΟΧΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΛΩΝ, Δ.Σ., ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ & ΣΤΕΛΕΧΩΝ		
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΠΛΗΘΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
Τάσος Καζίνος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος	1.165.972
Jeremy Greenhalgh	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	19.681
Γεώργιος Φιλόπουλος	Επικεφαλής Επενδύσεων	233.000
Γεώργιος Θεοδωρόπουλος	Επικεφαλής Περιουσίας & Χαρτοφυλακίου	110.239
Δημήτρης Πολυχρονόπουλος	Επικεφαλής Νομικής Υπηρεσίας	156.482

#### Δ.3.3. Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τον Ν.4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Οδηγία 2011/61/ΕΕ για τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και τον Ν.4548/2018, ο οποίος ενσωμάτωσε στην Ελληνική νομοθεσία, μεταξύ άλλων, την Οδηγία 2007/36/ΕΚ σχετικά με την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων από μετόχους εισηγμένων εταιρειών, όπως τροποποιήθηκε από την Οδηγία (ΕΕ) 2017/828 όσον αφορά στην ενθάρρυνση της μακροπρόθεσμης ενεργού συμμετοχής των μετόχων.

Η σημερινή αναθεωρημένη Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρων 110 του Ν.4548/2018, εγκρίθηκε με την απόφαση 11 της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της 17.05.2024 και είναι διαθέσιμη στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας:

<https://trastor.gr/company/corporate-governance/remuneration-policy/>.

Η Πολιτική καλύπτει όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Επιτροπών της, καθώς και το σύνολο του προσωπικού της και περιέχει ειδικές διατάξεις για εκείνες τις κατηγορίες προσωπικού, των οποίων οι επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν ουσιώδη αντίκτυπο στο προφίλ κινδύνου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των μελών του Δ.Σ. και των Επιτροπών, των διευθυντικών στελεχών, των στελεχών που ασκούν διαχείριση κινδύνων και των στελεχών που ασκούν ελεγκτικές αρμοδιότητες.

Σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών:

- Οι συνολικές αποδοχές έχουν μία σταθερή συνιστώσα και μπορεί επίσης να έχουν μία μεταβλητή συνιστώσα. Οι σταθερές και μεταβλητές συνιστώσες αποδοχών εξισορροπούνται κατάλληλα ανάλογα με το προφίλ κινδύνου της θέσης και των ευθυνών του προσώπου.
- Οι μεταβλητές αποδοχές αφορούν επιπλέον πληρωμές που εξαρτώνται από την επίδοση του ατόμου ή/και της Εταιρείας και αντικατοπτρίζουν βραχυπρόθεσμη ή/και μακροπρόθεσμη επίδοση.
- Οι αποδοχές των μη εκτελεστικών μελών του Δ.Σ., ανεξάρτητων ή μη, εάν καταβάλλονται, δεν περιλαμβάνουν καμία μεταβλητή αμοιβή ούτε συνδέονται ευθέως με την επίδοση της Εταιρείας για να διασφαλιστεί ότι οι αποδοχές τους δεν θα προκαλέσουν σύγκρουση συμφερόντων στη λήψη αποφάσεων και στην ικανότητά τους να αμφισβητήσουν αποφάσεις της διοίκησης με τις οποίες αναλαμβάνονται κίνδυνοι. Αυτές οι αποδοχές περιλαμβάνουν προετοιμασία και συμμετοχή σε συνεδριάσεις του Δ.Σ. ή/και Επιτροπών του Δ.Σ.
- Οι αποδοχές που καταβάλλονται στα εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. μπορεί να περιλαμβάνουν σταθερές και μεταβλητές συνιστώσες και είναι σε επίπεδο αποδοχών ανάλογο με το πεδίο εφαρμογής και τις ευθύνες του ρόλου.
- Πλέον προβλέπεται στην Πολιτική Αποδοχών συγκεκριμένη Πολιτική Αποζημιώσεων Λόγω Αποχώρησης, η οποία ισχύει και εφαρμόζεται σε συγκεκριμένες κατηγορίες διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας.

Οι αμοιβές των μελών του Δ.Σ και των Επιτροπών υπόκεινται πάντοτε στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας και ειδικότερα εκείνες του Ν. 4548/2018.

Ειδικότερα, το Δ.Σ. θέτει υπό όψη των μετόχων την Έκθεση Αποδοχών των μελών του Δ.Σ. για τη εκάστοτε χρήση, η οποία περιλαμβάνει ολοκληρωμένη επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών που έλαβαν τα μέλη του Δ.Σ. και των Επιτροπών εντός της χρήσης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 112 του Ν. 4548/2018.

Το κείμενο της Έκθεσης Αποδοχών για το έτος 2025 θα είναι διαθέσιμο στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας στο πλαίσιο του ενημερωτικού υλικού που περιέχεται σε γνώση της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων του 2026.

#### Δ.3.4. Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις

Σύμφωνα με τις πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας, τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της δεν συμμετέχουν σε Διοικητικά Συμβούλια περισσότερων των πέντε (5) εισηγμένων εταιρειών, και στην περίπτωση του Προέδρου περισσότερων των τριών (3).

Αναφορικά με τις τυχόν εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας δεν είναι μέλη διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μέτοχοι ή εταίροι άλλων εταιρειών ή νομικών προσώπων, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις, όπως αυτές αποτυπώνονται στον πίνακα που ακολουθεί. Σημειώνεται ότι στο σύνολό τους οι αναφερόμενες συμμετοχές μελών δεν είναι σε εισηγμένες εταιρείες, πλην της συμμετοχής του κ.Γεωργίου Κορμά στην ΟΝΥΞ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. και του κ. Ιωάννη Βογιατζή στην ΑΤΤΙΣ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών).

Οι εξωτερικές επαγγελματικές δεσμεύσεις των μελών του Δ.Σ. εξετάζονται ετησίως κατά τη διαδικασία ατομικής αξιολόγησης του εκάστοτε μέλους από την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, προκειμένου να διασφαλίζεται ότι τα μέλη μπορούν να αφιερώνουν επαρκή χρόνο στην εκτέλεση των καθηκόντων τους, όπως περιγράφεται στην ενότητα «Δ.3.5. Αξιολόγηση Επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών και Ανεξαρτησίας Μελών» της παρούσας Δήλωσης.

2025 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΣ		
Στοιχεία Μέλους	Ιδιότητα Μέλους στην Trastor	Άλλες Συμμετοχές Μέλους
Λάμπρος Παπαδόπουλος	-Πρόεδρος Δ.Σ. - Ανεξάρτητος - Μη Εκτελεστικός -Μέλος Επιτροπής Ελέγχου	Πρόεδρος Δ.Σ./ Cyprus Asset Management Company (ΚΕΔΙΡΕΣ)
		Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ AikGroup CY Limited (former Agri Europe Cyprus Ltd)
		Γενικός Διευθυντής/ PenteP Advisors Ltd
Τάσος Καζίνος	- Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ Διευθύνων Σύμβουλος - Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	Director – Member στις Κυπριακές εταιρείες: - KP (Estates) Ltd - KYRIACOS CONSTANTINIDES ESTATES LTD - NC URBAN HOME LTD - TAMAKA LIMITED
		Στις 100% θυγατρικές της Trastor: CEO & Μέλος ΔΣ στην Trastor Συμμετοχών Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία, στην ΣΑΛΕΡΚΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και στη ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Ελλάδα) - Director στην Excelsior Hotel Enterprises Limited (Κύπρος)

2025 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΣ (συνέχεια)		
Στοιχεία Μέλους	Ιδιότητα Μέλους στην Trastor	Άλλες Συμμετοχές Μέλους
Γεώργιος Κορμάς	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής - Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ./ ΟΝΥΞ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Jeremy Greenhalgh	-Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. -Πρόεδρος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	-
Σουζάνα Πογιατζή	-Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. -Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου -Μέλος Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	Εκτελεστικό Μέλος (Director) / Nexia Poyiadjis Limited
		Μέλος Επιτροπής Συμβουλίου/ Cyrpus VAT Association (Μη κερδοσκοπικός Οργανισμός)
		Ομόρρυθμη Εταίρος (General Partner) Nexia Poyiadjis A (Partnership)
		Εκτελεστικό Μέλος (Director) / 4372 Μ.Υ. Limited
		Εκτελεστικό Μέλος (Director) / Rotercorp Limited
Ιωάννης Βογιατζής	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου - Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής (μέχρι 28.03.2025)	Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / ΑΤΤΙΣ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / ΕΤΒΑ ΒΙ.ΠΕ. Α.Ε.
		Μέλος ΔΣ - Εκτελεστικό / Strix Asset Management Ltd (IRELAND)
		Μέλος ΔΣ - Εκτελεστικό / Strix Holdings GP Ltd (IRELAND)
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / EUROAK S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / EUROTERRA S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / REBIKAT S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / PICAR Μονοπρόσωπη Α.Ε.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Bulfina EAD (BULGARIA)
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Imitheia S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Thriasio Logistics Centre S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / MG Equity Partners S.A.
		Μέλος ΔΣ - Μη Εκτελεστικό / Owl Capital Partners
		Δημήτριος Ραγιάς
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ/ NEW UP DATING DEVELOPMENT Μ.Α.Ε.		
CEO/ PICAR Μ.Α.Ε.Ε.		
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ./ PIRAEUS LEASING ROMANIA SA		
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ./ INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS Α.Ε.		
ΠΡΟΕΔΡΟΣ/ ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ LTD		
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ./ ΕΝΤΡΟΠΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΕ		

2025 - ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΣ (συνέχεια)		
Στοιχεία Μέλους	Ιδιότητα Μέλους στην Trastor	Άλλες Συμμετοχές Μέλους
Δημήτριος Ραγιάς (συνέχεια)		ΠΡΟΕΔΡΟΣ/ ΑΕΡ ΕΛΑΙΟΝΑΣ S.A
		CEO/ IANOS PROPERTIES S.M.S.A.
		CEO/ LYKOURGOS PROPERTIES S.M.S.A
		ΠΡΟΕΔΡΟΣ & CEO/ PIRAEUS PROPERTY S.M.S.A.
		CEO/ PIRAEUS REAL ESTATE S.M.S.A
		Μη Εκτελεστικό Μέλος/ PERIGENIS S.A.
Αρτεμησία Κουρκουμέλη	- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.  - Μέλος Επιτροπής Ελέγχου (από 28.03.2025)	Αντιπρόεδρος ΔΣ / SIRRUS SINGLE MEMBER S.A.
		Αντιπρόεδρος ΔΣ / SEVTHIS SINGLE MEMBER S.A.
		Εκτελεστικό Μέλος (Director) / STRIX ASSET MANAGEMENT LIMITED
		Εκτελεστικό Μέλος (Director) / STRIX HOLDINGS (GP) LIMITED
		Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ / INTRUM HELLAS REO SOLUTIONS S.A.
		Αντιπρόεδρος & Μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ / INTRUM BTB SINGLE MEMBER S.A.

#### **Δ.3.5. Αξιολόγηση Επίδοσης Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών και Ανεξαρτησίας Μελών**

##### Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου:

- Το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του και την εκπλήρωση των καθηκόντων του.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο συλλογικά, καθώς και ο Πρόεδρος, ο Διευθύνων Σύμβουλος και τα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αξιολογούνται ετησίως ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό σύμβουλο.
- Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος σε συνεργασία με την Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο επίσης αξιολογεί την επίδοση του Προέδρου του, διαδικασία στην οποία προΐσταται η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο υπό την καθοδήγηση της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων μεριμνά για την ετήσια αξιολόγηση της απόδοσης του Διευθύνοντος Συμβούλου. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης επικοινωνούνται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λαμβάνονται υπόψη στον προσδιορισμό των μεταβλητών αποδοχών του.
- Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, καθορίζει τις παραμέτρους αξιολόγησης και προΐσταται στα εξής:
  - αξιολόγηση του σώματος του Διοικητικού Συμβουλίου
  - ατομικές αξιολογήσεις του Διευθύνοντος Συμβούλου
  - ατομικές αξιολογήσεις του Προέδρου
  - πλάνο διαδοχής του Διευθύνοντος Συμβούλου και μελών Δ.Σ.
- Κατά τη συνολική αξιολόγηση λαμβάνεται υπ' όψη η σύνθεση, η πολυμορφία και η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.
- Κατά την ατομική αξιολόγηση λαμβάνεται υπ' όψη η ιδιότητα του μέλους (εκτελεστικό, μη εκτελεστικό, ανεξάρτητο), η συμμετοχή σε επιτροπές, η ανάληψη ειδικών αρμοδιοτήτων/έργων, ο χρόνος που αφιερώνεται, η συμπεριφορά καθώς και η αξιοποίηση των γνώσεων και της εμπειρίας.
- Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου γνωστοποιούνται και συζητούνται στο Διοικητικό Συμβούλιο και λαμβάνονται υπόψη στις εργασίες του σχετικά με τη σύνθεση, το πλάνο της ένταξης νέων μελών, την ανάπτυξη προγραμμάτων και άλλα συναφή θέματα του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε συνέχεια της αξιολόγησης, το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει μέτρα για την αντιμετώπιση των διαπιστωμένων αδυναμιών.

##### Αξιολόγηση Επιτροπών:

- Οι πρόεδροι των επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση της αξιολόγησης των επιτροπών τους.
- Με ευθύνη των Προέδρων τους, οι Επιτροπές διενεργούν ετησίως αυτοαξιολόγηση, ως προς την τήρηση του πλάνου εργασιών τους, την επάρκεια του αριθμού συνεδριάσεών τους και την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Σύμφωνα με την πρακτική της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνει ετησίως γνώση της αυτοαξιολόγησης των Επιτροπών του και αξιολογεί με τη σειρά του

της Επιτροπές και τους Προέδρους τους. Επιπλέον, τουλάχιστον ανά τριετία η αξιολόγηση αυτή διευκολύνεται από εξωτερικό Σύμβουλο.

#### Στοιχεία Αξιολόγησης 2025:

Εντός του πρώτου διμήνου 2026, ολοκληρώθηκε η διαδικασία αξιολόγησης για το 2025 του Διοικητικού Συμβουλίου συλλογικά, καθώς και του Προέδρου και των λοιπών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ως επίσης και των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Προέδρων αυτών, ως προς την αποτελεσματική εκπλήρωση των καθηκόντων τους. Η διαδικασία της αξιολόγησης έγινε εσωτερικά. Σύμφωνα με τη διενεργηθείσα αξιολόγηση η εκπλήρωση των καθηκόντων τους υπήρξε επαρκής και αποτελεσματική.

Επιπλέον, εντός του 2026, ολοκληρώθηκε η αξιολόγηση του Διευθύνοντος Συμβούλου για το 2025. Η διαδικασία βασίστηκε σε εσωτερική αξιολόγηση, υπό την ευθύνη του Προέδρου της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων. Σύμφωνα με τη σχετική έκθεση της αξιολόγησής του, η απόδοσή του κρίθηκε επαρκής και αποτελεσματική.

#### Παρακολούθηση προϋποθέσεων Ανεξαρτησίας έτους 2025:

Το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξετάζει τουλάχιστον σε ετήσια βάση ανά οικονομικό έτος την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του.

- Σύμφωνα με την πρακτική της Εταιρείας και το Νόμο, ελήφθησαν οι σχετικές ετήσιες δηλώσεις ανεξαρτησίας και στις 21.01.2026 αξιολογήθηκε και επανεξετάστηκε και για το υπό κρίση οικονομικό έτος από την Επιτροπή Αποδοχών & Υποψηφιοτήτων, καθώς και στις 05.02.2026 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, η συνδρομή των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας και επιβεβαιώθηκε η κατά νόμο αλλά και κατ' ουσία ανεξαρτησία των Ανεξάρτητων, μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

#### **Δ.4. Πολιτική Καταλληλότητας Μελών Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών**

Το Δ.Σ. της Εταιρείας στην από 23.06.2021 συνεδρίαση του ενέκρινε την Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και των Κατευθυντήριων γραμμών για την πολιτική καταλληλότητας όπως εξειδικεύονται στην υπ' αριθμ. 60/18.9.2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η Πολιτική Καταλληλότητας, καθώς και κάθε ουσιώδης τροποποίησή της υποβάλλεται προς έγκριση στην Γενική Συνέλευση.

Το κείμενο της υφιστάμενης Πολιτικής εγκρίθηκε από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 15.07.2021 και βρίσκεται διαθέσιμο στον επίσημο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας: <https://trastor.gr/company/corporate-governance/suitability-policy-for-bod-members/>, όπως στη συνέχεια τροποποιήθηκε με την από 18.12.2025 απόφαση Δ.Σ. και ισχύει χωρίς να υποβληθεί στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων προς έγκριση δεδομένου ότι δεν περιλαμβάνει ουσιώδη τροποποίηση.

Στο κείμενο της Πολιτικής περιλαμβάνονται συνοπτικά τα κάτωθι:

- Αρχές της Πολιτικής Καταλληλότητας:
  - ο Κατά την κατάρτιση της ελήφθησαν υπόψη, μεταξύ άλλων, το μέγεθος, η εσωτερική οργάνωση, η διάθεση ανάληψης κινδύνου, η φύση, η κλίμακα και η φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας.
  - ο Οι αρχές που την διέπουν είναι η συμμόρφωση, η διαφάνεια, η αναλογικότητα, η πολυμορφία, η αξιοκρατία, η αποτελεσματικότητα και η εμπειρία.
- Αρχές Επιλογής, Αντικατάστασης ή Ανανέωσης της Θητείας των Μελών του Δ.Σ.:
  - ο Το Διοικητικό Συμβούλιο στελεχώνεται από επαρκή αριθμό μελών, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας και διαθέτει κατάλληλη σύνθεση με βάση την εσωτερική οργάνωση της Εταιρείας, τη φύση, την κλίμακα και την πολυπλοκότητα των δραστηριοτήτων της.
  - ο Προϋπόθεση για την εκλογή ή τη διατήρηση της ιδιότητας του μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είναι να μην έχει εκδοθεί εντός ενός (1) έτους, πριν ή από την εκλογή του αντίστοιχα, τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την υπαιτιότητά του για ζημιολογικές συναλλαγές εταιρείας του Ν. 4548/2018, με συνδεδεμένα μέρη.
  - ο Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. γνωρίζουν μεταξύ άλλων, πριν από την ανάληψη της θέσης, την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.
- Κριτήρια Αξιολόγησης Καταλληλότητας των Μελών του Δ.Σ.:
  - ο Ατομική Καταλληλότητα, ήτοι φήμη, ακεραιότητα, εμπιστοσύνη, γνώσεις, δεξιότητες, εμπειρία, απουσία κωλυμάτων και σύγκρουσης συμφερόντων.
  - ο Συλλογική Καταλληλότητα
    - Γενικά: το Δ.Σ. ως σύνολο να κατανείμει επαρκώς τους τομείς για τους οποίους τα μέλη είναι συλλογικά υπεύθυνα, και να διαθέτει τις απαραίτητες δεξιότητες για να ασκεί την πραγματική διαχείριση και επίβλεψη της Εταιρείας
    - Πολυμορφία
- Κριτήρια Πολυμορφίας των Μελών του Δ.Σ.:
  - ο Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτική πολυμορφίας, η οποία λαμβάνεται υπόψη κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ. με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Δ.Σ., που συμβάλλει στην ορθή λήψη των αποφάσεων.
  - ο Στο πλαίσιο αυτό κανένας υποψήφιος δε μπορεί να αποκλειστεί εξαιτίας διακρίσεων (φυλετικών, κοινωνικών, θρησκευτικών κλπ.).
  - ο Εκπροσώπηση ανά φύλο σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του 25% του συνόλου των μελών του Δ.Σ. (με στρογγυλοποίηση στο προηγούμενο ακέραιο)

Στο πλαίσιο της Πολυμορφίας η Εταιρεία έχει δεσμευτεί να παρέχει ίσες ευκαιρίες για όλους τους εργαζομένους και υποψηφίους, σε όλα τα επίπεδα εργασιακής ιεραρχίας, ανεξάρτητα από την ηλικία, το φύλο, τη φυλή και την οικογενειακή κατάσταση. Οι αποφάσεις για την απασχόληση είναι απαλλαγμένες από οποιαδήποτε τέτοιου είδους διάκριση. Η Εταιρεία προσβλέπει σε αυξανόμενη ποικιλομορφία στο Δ.Σ. και τα Διευθυντικά Στελέχη ως βασικό στοιχείο για την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των εταιρικών στόχων, μέσω της πολυμορφίας εμπειρίας και οπτικής που η Εταιρεία ενθαρρύνει για τις υψηλότερες θέσεις της.

Τα ελάχιστα προσόντα που πρέπει να έχουν τα υποψήφια μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, είναι οι ατομικές δεξιότητες, η

εμπειρία και οι ικανότητες.

Η παρούσα σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου καταδεικνύει την απαραίτητη εφαρμογή των κριτηρίων ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας και της αρχής της πολυμορφίας. Ειδικότερα όπως απορρέει από τα στοιχεία των βιογραφικών σημειωμάτων των Μελών (Ενότητα Δ.3.1. Αναλυτικά Βιογραφικά Μελών) αναφέρονται τα εξής:

- Όλα τα μέλη διαθέτουν σημαντική εγχώρια ή/και διεθνή εμπειρία στον κλάδο του real estate, των επενδύσεων εν γένει ή/και της εποπτείας διοίκησης εταιρειών, ως μέλη Διοικητικών Συμβουλίων, Επιτροπών ή ανώτατων διοικητικών οργάνων εταιρειών. Έχουν επίσης υψηλή και πολυεπιστημονική ακαδημαϊκή κατάρτιση.
- Καλύπτεται η συμμετοχή και των δύο φύλων σύμφωνα με την Πολιτική της Εταιρείας και τον Ν. 4706/2020, άρθρο 3 (ήτοι σε ποσοστό τουλάχιστον 25% με στρογγυλοποίηση στο προηγούμενο ακέραιο).
- Τρία από τα οκτώ μέλη του (37,5% επί του συνόλου) είναι Ανεξάρτητα (μη εκτελεστικά) μέλη, ήτοι σε ποσοστό που δεν υπολείπεται του 1/3 του συνόλου.
- Αναφορικά δε με τη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου, δύο μέλη της διαθέτουν αποδεδειγμένη εμπειρία στη Λογιστική και την Ελεγκτική.

#### Ε. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Σε όλες τις συναλλαγές της με πρόσωπα/εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν. 4308/2014, η Εταιρεία εφαρμόζει την αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφάρμοζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις. Ο έλεγχος των συναλλαγών μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτή μερών κατά τα παραπάνω, εμπίπτει στο πλαίσιο αρμοδιοτήτων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, η δε λογιστική παρακολούθηση αυτών είναι συνεχής και πραγματοποιείται μέσω του πληροφοριακού συστήματος της Εταιρείας με αρμόδια προς τούτο την Οικονομική Διεύθυνση. Για οποιαδήποτε σχετική δραστηριότητα, τηρείται πάντοτε ενήμερο το Δ.Σ. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με Συνδεδεμένες Εταιρείες διενεργούνται υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 99 επ. του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, και εφόσον συντρέχει περίπτωση του άρθρου 48 του Ν. 5193/2025, ως ισχύει, βάσει και των προϋποθέσεων του εν λόγω άρθρου, και παρακολουθούνται σε τακτική βάση από την Επιτροπή Ελέγχου.

Η διαδικασία συναλλαγών συνδεδεμένων μερών αποσκοπεί στην περιγραφή του τρόπου με τον οποίο πρέπει να εγκρίνονται οι συναλλαγές συνδεδεμένων μερών σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο και του τρόπου με τον οποίο πρέπει να ακολουθούνται από το προσωπικό της Εταιρείας πριν από την υπογραφή/ έγκριση συναλλαγής με συνδεδεμένο μέρος.

#### Ορισμός Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

Οι συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών μπορούν, ενδεικτικά, να έχουν τη μορφή συμφωνίας με όρους και προϋποθέσεις που διέπουν τις συναλλαγές ή άλλη ισοδύναμη μορφή.

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα συνδεδεμένα πρόσωπα που περιλαμβάνονται στο ΔΛΠ 24, καθώς επίσης οι νομικές οντότητες που ελέγχονται από τα εν λόγω πρόσωπα, σύμφωνα με το ΔΛΠ 27. Είναι ευθύνη της Οικονομικής Διεύθυνσης, ως αρμόδιας τήρησης του «Μητρώου Συνδεδεμένων Μερών» της Εταιρείας, να προσδιορίσει εάν το συμβαλλόμενο μέρος σύμβασης είναι συνδεδεμένο μέρος και σε αυτό το πλαίσιο συνδράμει ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

#### Ορισμός Εξαιρέσεων των Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

Στην περίπτωση που εμπλέκονται Συνδεδεμένα Μέρη, ο Υπεύθυνος Κανονιστικής Συμμόρφωσης προωθεί την υπόθεση στη Νομική Υπηρεσία, προκειμένου να συναξιολογήσει εάν η σχετική συναλλαγή εμπίπτει στο πεδίο των εξαιρέσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, η οποία για αυτόν τον λόγο θα παράσχει σχετική αναφορά.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 99 του Ν. 4548/2018, τα είδη των συναλλαγών που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των κανόνων συνδεδεμένων μερών είναι τα ακόλουθα:

- Συναλλαγές που έχουν διενεργηθεί στο πλαίσιο της συνήθους πορείας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Οι εν λόγω συναλλαγές είναι τακτικές στο πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας και στο πεδίο εφαρμογής των επιχειρήσεων της Εταιρείας, αναφορικά με το είδος και το μέγεθός τους, και εκτελούνται με όρους της αγοράς. Επιπλέον, για τον καθορισμό του εάν η συναλλαγή πραγματοποιείται κατά τη συνήθη πορεία των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή όχι, τα παρακάτω κριτήρια ενδέχεται να ισχύουν:
  - Φύση της εν λόγω συναλλαγής: Εάν ο σκοπός της συναλλαγής συνάδει γενικά με τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρείας και εάν η Εταιρεία πραγματοποιεί ή ενδέχεται να πραγματοποιήσει παρόμοιες συναλλαγές με ένα τρίτο μέρος.
  - Συχνότητα της εν λόγω συναλλαγής: Εάν ανήκει σε είδος συναλλαγών που διενεργεί τακτικά η Εταιρεία, τότε αυτό αποτελεί σημαντική ένδειξη ώστε να ενταχθεί η συναλλαγή στη συνήθη πορεία δραστηριοτήτων της Εταιρείας.
  - Μέγεθος της συναλλαγής: Συναλλαγές των οποίων η αξία ξεπερνά το 10% του ενεργητικού της Εταιρείας, σύμφωνα με τον πιο πρόσφατο δημοσιευθέντα ισολογισμό, δεν δύναται να θεωρηθούν ότι εμπίπτουν στο πεδίο της συνήθους πορείας των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Προκειμένου να υπολογιστεί το ανωτέρω ποσοτικό όριο του 10%, όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένο μέρος ή με άλλο πρόσωπο που ελέγχεται άμεσα ή έμμεσα από αυτό, οι οποίες έχουν ολοκληρωθεί εντός του ίδιου οικονομικού έτους, λαμβάνονται υπόψη σωρευτικά.

- Συμφωνίες αναφορικά με την αμοιβή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και της Ανώτατης Διοίκησης, ήτοι του Διευθύνοντα Συμβούλου, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, για τα οποία ισχύουν οι διατάξεις των άρθρων 109 έως 114 του Ν. 4548/2018.
- Συμφωνίες που συνήφθησαν με πιστωτικά ιδρύματα βάσει μέτρων που αποσκοπούν στη διαφύλαξη της σταθερότητάς τους, κατόπιν έγκρισης της αρμόδιας αρχής που είναι υπεύθυνη για την προληπτική εποπτεία
- Συμφωνίες μεταξύ της Εταιρείας και των μετόχων της, με την προϋπόθεση ότι μπορούν να συναφθούν υπό τους ίδιους όρους από όλους τους μετόχους της Εταιρείας, και με την προϋπόθεση ότι διασφαλίζεται η ίση μεταχείριση όλων των μετόχων και η προστασία των συμφερόντων της Εταιρείας, της θυγατρικής της και των μετόχων τους που δεν είναι συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας ή οι οποίες δεν διακινδυνεύουν τα συμφέροντα αυτών.

- v. Συμφωνίες μεταξύ της Εταιρείας και θυγατρικών της που κατέχει κατά εκατό τοις εκατό (100%) ή θυγατρικής στην οποία δεν συμμετέχει κανένα συνδεδεμένο μέρος ή συμβάσεις παροχής ασφαλειών ή εγγυήσεων υπέρ αυτών.
- vi. Συμφωνίες μεταξύ της Εταιρείας και μιας εταιρείας που ελέγχει άμεσα ή έμμεσα, ή εγγυήσεις ή ασφάλειες υπέρ της εν λόγω εταιρείας, οι οποίες συνάπτονται ή παρέχονται για το συμφέρον ή προς όφελος της εν λόγω εταιρείας, ή οι οποίες δεν διακινδυνεύουν τα συμφέροντα αυτής ή τα συμφέροντα μετόχων μειοψηφίας.

Σε αυτή την περίπτωση, το Διοικητικό Συμβούλιο θα εκπονεί μια «γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης» για το σκοπό αυτό. Εάν η Νομική Υπηρεσία αποφασίσει ότι η συγκεκριμένη συναλλαγή όντως εμπίπτει στο πεδίο των ανωτέρω εξαιρέσεων δυνάμει του Ν. 4548/2018, θα ενημερώσει το αρμόδιο πρόσωπο προκειμένου να προβεί στην ολοκλήρωση της σύμβασης χωρίς την έγκριση του Δ.Σ. για τα συνδεδεμένα μέρη.

Εάν η Νομική Υπηρεσία γνωμοδοτήσει ότι η σχετική συναλλαγή δεν εμπίπτει στο πεδίο των ανωτέρω εξαιρέσεων που προβλέπονται στον Ν. 4548/2018, θα προωθήσει την εν λόγω συναλλαγή σε Ανεξάρτητο Σύμβουλο της Εταιρείας (πιστοποιημένος ορκωτός ελεγκτής ή ελεγκτική εταιρεία ή άλλο ανεξάρτητο τρίτο μέρος) προκειμένου να αξιολογήσει εάν η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη από τη πλευρά της Εταιρείας και των μετόχων που δεν είναι συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας της Εταιρείας, και προκειμένου να επεξηγήσει τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται σε μια γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης, όπως προβλέπεται αρχικά από την εσωτερική διαδικασία συναλλαγών συνδεδεμένων μερών.

#### Παροχή Γνωμοδότησης Δίκαιης Αποτίμησης

Η Εταιρεία προωθεί την υπόθεση σε Ανεξάρτητο Σύμβουλο της Εταιρείας και ζητά την παροχή ανεξάρτητης γνωμοδότησης δίκαιης αποτίμησης προκειμένου να εξεταστούν οι εμπορικοί όροι που διέπουν τη συναλλαγή, και να μελετηθεί εάν η συναλλαγή γίνεται με όρους της αγοράς, όπως θα συνέβαινε εάν το μέρος δεν ήταν συνδεδεμένο και καλά πληροφορημένο, επί ίσους όρους, επιδιώκοντας το ατομικό του συμφέρον. Επιπρόσθετα στην αξιολόγηση του εάν η συναλλαγή οδηγεί σε σύγκρουση συμφερόντων, η Εταιρεία λαμβάνει επίσης υπόψη επιπλέον ελέγχους, όπως εάν η συναλλαγή πραγματοποιείται με εμπορικούς όρους και οποιαδήποτε άλλα θέματα θεωρεί σχετικά η Εταιρεία.

Η γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης διεξάγεται από Ανεξάρτητο Ελεγκτή ή τρίτο μέρος, και αξιολογεί εάν η συναλλαγή είναι δίκαιη και εύλογη για την Εταιρεία, καθώς επίσης για τα μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων των μετόχων μειοψηφίας, και επεξηγεί τις παραδοχές στις οποίες βασίζεται και τις μεθόδους που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτισή της, παρέχοντας γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης (ή έκθεσης επί των λόγων για τους οποίους η αιτούμενη γνωμοδότηση δίκαιης αποτίμησης δεν μπορεί να παρασχεθεί).

Τα πρόσωπα που θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη δεν θα συμμετέχουν στην προετοιμασία γνωμοδότησης δίκαιης αποτίμησης.

#### Έγκριση Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών

Το αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση ειδικής άδειας συναλλαγών συνδεδεμένων μερών είναι το Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το εταιρικό δίκαιο, όπως ισχύει. Η έγκριση πρέπει να χορηγείται πριν από την ολοκλήρωση της συναλλαγής και έχει ισχύ έξι (6) μηνών, εντός των οποίων πρέπει να ολοκληρωθεί η συναλλαγή, ήτοι πρέπει να συναφθεί η σύμβαση.

Η έγκριση του Δ.Σ. υποβάλλεται στο Γ.Ε.ΜΗ σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Εντός δέκα (10) ημερολογιακών ημερών από τη δημοσίευση της ανακοίνωσης στο Γ.Ε.ΜΗ. αναφορικά με τη χορήγηση έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο, οι μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του μετοχικού κεφαλαίου δύνανται να αιτηθούν τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης προκειμένου να αποφασιστεί η χορήγηση της έγκρισης.

Η σύμβαση για την οποία χορηγήθηκε η έγκριση από το Διοικητικό Συμβούλιο θα θεωρείται οριστικά έγκυρη μόνο μετά το πέρας της προθεσμίας δέκα (10) ημερών χωρίς κάποια ενέργεια, ή με τη χορήγηση της έγκρισης από τη Γενική Συνέλευση ή με τη γραπτή δήλωση όλων των μετόχων της Εταιρείας ότι δεν προτίθενται να αιτηθούν τη σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με το ισχύον πλαίσιο. Μετά το πέρας της προθεσμίας δέκα (10) ημερών και με την επιφύλαξη αιτήματος των μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του μετοχικού κεφαλαίου για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης, μια δεύτερη ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ θα δημοσιευθεί αναφορικά με το πέρας της προθεσμίας δέκα (10) ημερών.

Τέλος, ο «Διαχειριστής Σύμβασης», σύμφωνα με την Πολιτική και τη Διαδικασία Προμηθειών της Εταιρείας ενημερώνεται επαρκώς ότι μπορεί να προβεί στην εκτέλεση της σχετικής σύμβασης.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη παρακολουθούνται εξαμηνιαία και δύνανται να αναθεωρούνται από την Επιτροπή Ελέγχου, προκειμένου να παρακολουθεί πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων στις συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.

#### Υποχρέωση Γνωστοποίησης Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών βάσει του ΔΛΠ 24

Στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών», η Εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί συναλλαγές συνδεδεμένων μερών συνολικά, μέσω των οικονομικών καταστάσεων, ενότητα «Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών».

Η ενότητα Συναλλαγών Συνδεδεμένων Μερών των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας ενημερώνεται μεταξύ άλλων αναφορικά με τις συναλλαγές και τα ανεξόφλητα υπόλοιπα των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών και περαιτέρω, αναφορικά με τρίτων εταιρειών που συνδέονται με αυτές τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη της. Για τον σκοπό αυτό, Ειδική Δήλωση αποστέλλεται από τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης στα Μέλη του Δ.Σ. και στα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη, η οποία συμπληρώνεται και επιστρέφεται τουλάχιστον ένα μήνα πριν από την έκδοση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη γνωστοποιούν οποιαδήποτε σύγκρουση συμφερόντων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των προσώπων της παρ. 2 του Άρθρου 99 του Νόμου 4548/2018, εάν συνδέονται με τα εν λόγω πρόσωπα.

Με ευθύνη της Οικονομικής Διεύθυνσης, οι πληροφορίες για τις κατά τα ανωτέρω συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών συμπεριλαμβάνονται στην έκθεση που συνοδεύει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, προκειμένου να λάβουν γνώση οι μέτοχοι. Ως εκ τούτου, οι ως άνω συμπληρωμένες Δηλώσεις προωθούνται άμεσα στην Οικονομική Διεύθυνση, προκειμένου να παρακολουθεί τις συναλλαγές μεταξύ συνδεδεμένων μερών διαρκώς, να τις καταχωρεί αρμοδίως στα βιβλία και να τις γνωστοποιεί μέσω των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Για το 2025, οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτυπώνονται αναλυτικά στη σημείωση 34 των οικονομικών καταστάσεων.

## ΣΤ. ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

### ΣΤ.1. Πολιτική και Στρατηγική Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Trastor ΑΕΕΑΠ παραμένει σταθερά προσηλωμένη στη βιώσιμη ανάπτυξη, αναγνωρίζοντας ότι η ενσωμάτωση των κριτηρίων ESG (Environmental, Social, Governance) αποτελεί βασικό μοχλό μακροπρόθεσμης δημιουργίας αξίας, ενίσχυσης της ανθεκτικότητας του επιχειρηματικού της μοντέλου και προστασίας των συμφερόντων των μετόχων και των λοιπών ενδιαφερόμενων μερών.

Κατά το 2025, η Εταιρεία προχώρησε σε ουσιαστική ενίσχυση του πλαισίου στρατηγικού σχεδιασμού, παρακολούθησης και διακυβέρνησης των θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης, λαμβάνοντας υπόψη τις εξελίξεις στο ευρωπαϊκό και εθνικό κανονιστικό περιβάλλον, καθώς και τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές. Το έτος αυτό σηματοδοτεί φάση στρατηγικής ωρίμανσης, κατά την οποία διαμορφώνονται σαφείς ποσοτικοί και ποιοτικοί στόχοι και τίθενται οι βάσεις για τη συστηματική ενσωμάτωση των θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης στη λήψη αποφάσεων και στον επιχειρησιακό σχεδιασμό της Εταιρείας.

Η στρατηγική βιώσιμης ανάπτυξης της Trastor οργανώνεται γύρω από τους τρεις πυλώνες ESG, οι οποίοι αντιμετωπίζονται με ενιαίο και συμπληρωματικό τρόπο:

#### • Πυλώνας Ε (Environmental) - Περιβαλλοντικά Θέματα

Η εταιρία υλοποιεί μια μακροπρόθεσμη περιβαλλοντική στρατηγική που επικεντρώνεται στην απανθρακοποίηση του χαρτοφυλακίου, τη βελτίωση της ενεργειακής αποδοτικότητας και την υιοθέτηση πιστοποιήσεων αειφορίας. Η Στο πλαίσιο αυτό, προωθεί:

- Περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις: Την πιστοποίηση ακινήτων με διεθνώς αναγνωρισμένα πρότυπα αειφορίας (ενδεικτικά LEED, BREEAM),
- Διαχείριση υδάτινων πόρων και αποβλήτων: Εφαρμογή πρακτικών βιώσιμης διαχείρισης για τη μείωση κατανάλωσης νερού και την ορθή διάθεση αποβλήτων.
- Κυκλική οικονομία: Προώθηση της ανακύκλωσης και επαναχρησιμοποίησης υλικών κατά την ανάπτυξη και ανακαίνιση ακινήτων.

#### • Πυλώνας Σ (Social) - Κοινωνική Ευθύνη:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η βιώσιμη ανάπτυξη συνδέεται άρρηκτα με την υπεύθυνη διαχείριση θεμάτων που αφορούν το ανθρώπινο δυναμικό, τους μισθωτές των ακινήτων της και τις τοπικές κοινωνίες στις οποίες δραστηριοποιείται. Στο πλαίσιο αυτό, υιοθετεί και εφαρμόζει υπεύθυνες επιχειρηματικές πρακτικές που προάγουν την κοινωνική ευημερία, τη συμπερίληψη, την υγεία και ασφάλεια, καθώς και τη δημιουργία θετικού κοινωνικού αποτυπώματος.

- Εργασιακές πρακτικές: Η Εταιρεία εφαρμόζει πολιτικές ίσων ευκαιριών και μη διάκρισης, διασφαλίζοντας ένα δίκαιο, αξιοκρατικό και υποστηρικτικό εργασιακό περιβάλλον. Παράλληλα, επενδύει στη συνεχή εκπαίδευση και επαγγελματική ανάπτυξη των εργαζομένων της, ενισχύοντας τις δεξιότητές τους και υποστηρίζοντας τη μακροπρόθεσμη εξέλιξή τους.
- Υγεία και ασφάλεια: Η διασφάλιση ενός ασφαλούς και υγιούς περιβάλλοντος αποτελεί βασική προτεραιότητα για την Εταιρεία. Λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία της υγείας και της ασφάλειας των εργαζομένων, των μισθωτών και των επισκεπτών των ακινήτων, σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τις βέλτιστες πρακτικές.
- Ενεργή συμμετοχή στην κοινότητα: Η Εταιρεία υλοποιεί δράσεις Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης με στόχο την υποστήριξη των τοπικών κοινωνιών και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής. Παράλληλα, λαμβάνει υπόψη κοινωνικά κριτήρια κατά τη διαδικασία λήψης επενδυτικών αποφάσεων, επιδιώκοντας τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη.
- Ικανοποίηση μισθωτών: Η Εταιρεία επιδιώκει τη βελτίωση της ποιότητας ζωής και της εμπειρίας των μισθωτών των ακινήτων της, υιοθετώντας πρακτικές που ενισχύουν τη λειτουργικότητα και τη βιωσιμότητα των χώρων. Ενδεικτικά, αξιοποιεί σύγχρονες και «έξυπνες» τεχνολογίες για τη βελτιστοποίηση της διαχείρισης των ακινήτων και προωθεί ευέλικτες λύσεις χώρων εργασίας, όπου αυτό είναι εφικτό.

#### • Πυλώνας Γ (Governance) - Εταιρική Διακυβέρνηση:

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει ισχυρό και δομημένο πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης, ευθυγραμμισμένο με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τις βέλτιστες πρακτικές της αγοράς. Το πλαίσιο αυτό στηρίζεται στις αρχές της διαφάνειας, της λογοδοσίας και της υπεύθυνης λήψης αποφάσεων και περιλαμβάνει:

- Διαφάνεια και λογοδοσία: Ενίσχυση της διαφάνειας μέσω της σταδιακής αναβάθμισης των μη χρηματοοικονομικών γνωστοποιήσεων.
- Δομή Διοίκησης: Ισχυρή σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου με ανεξάρτητα μέλη και Επιτροπές (Ελέγχου, Αμοιβών & Υποψηφιοτήτων, Επενδυτική) που διασφαλίζουν ορθή και επαρκή εποπτεία.
- Αντιμετώπιση κινδύνων ESG: Ενσωμάτωση παραμέτρων ESG στη διαχείριση κινδύνων και στη στρατηγική της Εταιρείας.
- Δεοντολογία και κανονιστική συμμόρφωση: Κώδικας Δεοντολογίας, πολιτικές κανονιστικής συμμόρφωσης, μέτρα πρόληψης φαινομένων διαφθοράς και μέτρα ενίσχυσης της επιχειρησιακής ηθικής.
- Πλαίσιο Αναφοράς Παραβάσεων (whistleblowing): Διασφάλιση της ύπαρξης κατάλληλων μηχανισμών για την ασφαλή και εμπιστευτική υποβολή αναφορών, καθώς και την προστασία των προσώπων που αναφέρουν παρατυπίες, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τις αρχές της διαφάνειας, της λογοδοσίας και της επιχειρησιακής ακεραιότητας.

Η στρατηγική ESG της Εταιρείας χαράσσεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και ενσωματώνεται πλήρως στις καθημερινές δραστηριότητες και στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων της Εταιρείας. Η στρατηγική εφαρμόζεται σε όλους τους τομείς δραστηριοποίησής της, με στόχο τη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τα ενδιαφερόμενα μέρη και την ενσωμάτωση των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης στη λειτουργία και τη λήψη αποφάσεων και είναι μια στρατηγική συνεχούς βελτίωσης που ακολουθεί τις ακόλουθες αρχές:

- Σχεδιασμός: Καθορισμός στόχων και συμφωνία σχεδίου δράσης. Ανάλυση τρέχουσας θέσης, καθορισμός γενικών στόχων, ενδιάμεσων στόχων και ανάπτυξη σχεδίων επίτευξης.
- Δράση: Υλοποίηση των σχεδίων εντός ενός δομημένου πλαισίου διαχείρισης.
- Έλεγχος: Μέτρηση και παρακολούθηση των αποτελεσμάτων σε σχέση με τους προγραμματισμένους στόχους.
- Ανάδραση: Διόρθωση και βελτίωση των σχεδίων για την ανταπόκριση ή και την υπέρβαση των προσδοκιών.

## ΣΤ.2. Δεσμεύσεις Βιώσιμης Ανάπτυξης

Η Εταιρεία επιδεικνύει σταθερή και διαχρονική δέσμευση στην προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης, αναγνωρίζοντας ότι η μακροπρόθεσμη επιτυχία και ανταγωνιστικότητα της εξαρτώνται άμεσα από την υπεύθυνη λειτουργία της, τον σεβασμό προς το περιβάλλον και την κοινωνία και τη διαφάνεια στη διακυβέρνηση.

Η δεσμεύσεις βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας εδράζονται σε τρεις κεντρικούς άξονες:

- 1) Την προστασία του περιβάλλοντος και τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος,
- 2) Την υγεία, ασφάλεια και ευημερία των ανθρώπων που επηρεάζονται από τη δραστηριότητά της,
- 3) Τη διαφάνεια, την ηθική διακυβέρνηση και την υπεύθυνη συνεργασία με τα ενδιαφερόμενα μέρη.

### Περιβάλλον & Βιώσιμη Ανάπτυξη

Η Εταιρεία δεσμεύεται στη συνεχή βελτίωση της περιβαλλοντικής της επίδοσης, προωθώντας υπεύθυνες πρακτικές που συμβάλλουν στη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των ακινήτων και των δραστηριοτήτων της. Στο πλαίσιο αυτό, επιδιώκει:

- Την υιοθέτηση πράσινων και καινοτόμων τεχνολογιών και τη σταδιακή μετάβαση σε πιο βιώσιμα ενεργειακά πρότυπα. Η Εταιρεία προωθεί τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, καθώς και βιώσιμων υλικών και προϊόντων, συμβάλλοντας έτσι στη δημιουργία κτιρίων με υψηλές περιβαλλοντικές επιδόσεις.
- Την υπεύθυνη χρήση φυσικών πόρων και τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων,
- Τη συνεχή βελτίωση των περιβαλλοντικών πρακτικών σε όλα τα στάδια του κύκλου ζωής των ακινήτων.

### Κοινωνική Ευθύνη & Υπευθυνότητα προς τους Ανθρώπους

Η Εταιρεία δεσμεύεται στη δημιουργία ενός ασφαλούς, υγιούς και υποστηρικτικού περιβάλλοντος για τους εργαζομένους, τους συνεργάτες, τους μισθωτές και τις τοπικές κοινωνίες. Ειδικότερα:

- Προάγει τον σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και την εφαρμογή πολιτικών ίσων ευκαιριών, μη διάκρισης και αξιοκρατίας,
- Στηρίζει την υγεία, την ασφάλεια και την ευημερία όλων όσοι επηρεάζονται από τη δραστηριότητά της,
- Επιδιώκει τη θετική συνεισφορά στις τοπικές κοινωνίες μέσω δράσεων κοινωνικής ευθύνης.
- Εργάζεται για τη συνεχή βελτίωση της εμπειρίας και ικανοποίησης των μισθωτών των ακινήτων της.

### Διακυβέρνηση & Εταιρική Υπευθυνότητα

Η Εταιρεία δεσμεύεται στη διαφανή, ηθική και υπεύθυνη εταιρική διακυβέρνηση, υιοθετώντας πρακτικές που ενισχύουν τη λογοδοσία και την εμπιστοσύνη των ενδιαφερόμενων μερών. Στο πλαίσιο αυτό:

- Τηρεί τις κανονιστικές και εθελοντικές δεσμεύσεις που έχει αναλάβει,
- Προάγει την ανοιχτή και ουσιαστική επικοινωνία με τα ενδιαφερόμενα μέρη,
- Εφαρμόζει πολιτικές επιχειρηματικής ηθικής και μηδενικής ανοχής σε φαινόμενα διαφθοράς,

Αναγνωρίζει και διαχειρίζεται υπεύθυνα κλιματικούς, περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς κινδύνους που σχετίζονται με τη δραστηριότητά της.

## ΣΤ.3. Εφαρμογή & Εποπτεία Βιώσιμης Ανάπτυξης

Στο πλαίσιο υλοποίησης της Πολιτικής Βιώσιμης Ανάπτυξης και του καθορισμού εξειδικευμένων στόχων στους τρεις πυλώνες ESG, η Εταιρεία διαμορφώνει και επικαιροποιεί σε ετήσια βάση την επιχειρηματική της στρατηγική για τη βιώσιμη ανάπτυξη. Η στρατηγική αυτή ενσωματώνεται στον επιχειρησιακό σχεδιασμό και υποστηρίζεται από σαφώς καθορισμένη δομή εφαρμογής και εποπτείας, με στόχο τη συστηματική παρακολούθηση της προόδου και τη διαρκή βελτίωση των επιδόσεων ESG.

### • ESG Steering Group

Αναγνωρίζοντας ότι η αποτελεσματική εφαρμογή της στρατηγικής ESG προϋποθέτει ισχυρή εποπτεία σε ανώτατο επίπεδο, η Εταιρεία έχει συστήσει την «ESG Ομάδα Διεύθυνσης» (ESG Steering Group). Το ESG Steering Group λειτουργεί ως όργανο συντονισμού και εποπτείας, με αρμοδιότητες που περιλαμβάνουν την ανάπτυξη, την παρακολούθηση και την ενίσχυση της στρατηγικής ESG, καθώς και τη διασφάλιση της ευθυγράμμισής της με τη συνολική στρατηγική, τη διαχείριση κινδύνων και το κανονιστικό πλαίσιο. Το ESG Steering Group απαρτίζεται από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή/και ανώτερα στελέχη, ενισχύοντας τη διασύνδεση των θεμάτων βιώσιμης ανάπτυξης με τη λήψη στρατηγικών αποφάσεων.

Μέλη ESG Steering Group (2025)

- Τάσος Καζίνος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. - Διευθύνων Σύμβουλος
- Jeremy Greenhalgh, Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
- Γιάννης Βογιατζής, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

- **ESG Working Team**

Για την επιχειρησιακή υλοποίηση της στρατηγικής ESG, η Εταιρεία έχει συγκροτήσει την «ESG Ομάδα Εργασίας» (“ESG Working Team”), αποτελούμενη από στελέχη με αρμοδιότητες που σχετίζονται άμεσα με τους πυλώνες ESG. Η ESG Ομάδα Εργασίας είναι υπεύθυνη για τον καθορισμό και την υλοποίηση των επιμέρους δράσεων, τον συντονισμό των εμπλεκόμενων λειτουργιών, καθώς και τη συλλογή, παρακολούθηση και αναφορά στοιχείων ESG προς το ESG Steering Group.

Μέλη ESG Working Team (2025):

- Αθανάσιος Κουγιουμτζέλης, Technical & Sustainability Manager
- Έλλη Κλάρου, Επικεφαλής Μονάδας Ανθρώπινου Δυναμικού & Υπεύθυνη Εταιρικών Ανακοινώσεων

- **Ρόλος Sustainability Manager**

Για την υποστήριξη της αποτελεσματικής εφαρμογής και παρακολούθησης της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, η Εταιρεία έχει θεσμοθετήσει τον ρόλο του Sustainability Manager. Ο Sustainability Manager λειτουργεί ως βασικός συντονιστής και σύμβουλος της Διοίκησης σε θέματα βιωσιμότητας και υποστηρίζει την υλοποίηση της στρατηγικής που έχει εγκριθεί από το ESG Steering Group και το Διοικητικό Συμβούλιο. Στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων του, ο Sustainability Manager:

- Υποστηρίζει τον στρατηγικό σχεδιασμό και την ετήσια επικαιροποίηση της στρατηγικής ESG,
- Συντονίζει τις εργασίες της ESG Ομάδας Εργασίας και διασφαλίζει τη συνεκτική υλοποίηση των δράσεων βιώσιμης ανάπτυξης,
- Συμβάλλει στην αναγνώριση, αξιολόγηση και ενσωμάτωση των κινδύνων ESG στη συνολική διαδικασία διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας,
- Παρακολουθεί την πρόοδο των πρωτοβουλιών βιώσιμης ανάπτυξης και υποστηρίζει την έγκαιρη και αξιόπιστη ενημέρωση του ESG Steering Group και της Επιτροπής Ελέγχου.

Ο Sustainability Manager αναφέρεται διοικητικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στο ESG Steering Group, διασφαλίζοντας την ευθυγράμμιση της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης με τους επιχειρηματικούς στόχους και το πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας.

- **Ρόλος Επιτροπής Ελέγχου στην Εποπτεία Θεμάτων ESG και Βιωσιμότητας**

Η Επιτροπή Ελέγχου διαδραματίζει ουσιαστικό ρόλο στην εποπτεία της εφαρμογής της πολιτικής βιώσιμης ανάπτυξης και του πλαισίου διακυβέρνησης ESG της Εταιρείας, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της και σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της. Ειδικότερα, η Επιτροπή Ελέγχου:

- εποπτεύει την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων ως προς την ενσωμάτωση παραμέτρων ESG και κλιματικών κινδύνων,
- παρακολουθεί τη συμμόρφωση της Εταιρείας με το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τη βιωσιμότητα και τη μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση,
- εποπτεύει τη διαδικασία κατάρτισης των γνωστοποιήσεων βιωσιμότητας και την ποιότητα, πληρότητα και αξιοπιστία των δεδομένων ESG,
- συνεργάζεται με το ESG Steering Group, τον Sustainability Manager, καθώς και τις λειτουργίες Διαχείρισης Κινδύνων, Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Εσωτερικού Ελέγχου, με στόχο τη συνεκτική και ολοκληρωμένη εποπτεία των θεμάτων ESG,
- εποπτεύει τη λειτουργία του πλαισίου αναφοράς παραβάσεων (whistleblowing) και τη διαχείριση θεμάτων δεοντολογίας και επιχειρησιακής ακεραιότητας,
- ενημερώνει τους μετόχους για την πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης που εφαρμόζει η Εταιρεία, μέσω της Έκθεσης Πεπραγμένων της προς τη Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο.

Η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα θέματα ESG που εμπύπτουν στις αρμοδιότητές της και υποβάλλει σχετικές εισηγήσεις στο πλαίσιο της άσκησης του εποπτικού της ρόλου.

- **ESG Meetings & Διοικητική Ενημέρωση**

Η εφαρμογή και παρακολούθηση της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης υποστηρίζεται από τακτικές συνεδριάσεις και δομημένη ροή ενημέρωσης μεταξύ των αρμόδιων οργάνων διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Κατά τη διάρκεια του 2025 πραγματοποιήθηκαν δύο (2) συνεδριάσεις του ESG Steering Group, στις οποίες το ESG Working Team και ο Sustainability Manager παρουσίασαν την πρόοδο της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, την εξέλιξη των πρωτοβουλιών ESG, καθώς και ζητήματα που άπτονται της διαχείρισης κινδύνων και της κανονιστικής συμμόρφωσης. Οι συνεδριάσεις αυτές έλαβαν χώρα την 01.07.2025 και την 30.10.2025.

Τα θέματα ESG που εμπύπτουν στις αρμοδιότητες εποπτείας της Επιτροπής Ελέγχου παρακολουθούνται στο πλαίσιο των εργασιών της, ενώ η Επιτροπή Ελέγχου ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο για τα σχετικά ζητήματα και περιλαμβάνει αναφορά στην εφαρμοζόμενη πολιτική βιώσιμης ανάπτυξης στην Έκθεση Πεπραγμένων της προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Στο πλαίσιο της εποπτικής της αρμοδιότητας, η Επιτροπή Ελέγχου εξέτασε τη δραστηριότητα της Εταιρείας σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης για το έτος 2025. Ειδικότερα, στη συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου της 27.01.2026 πραγματοποιήθηκε ανασκόπηση της εφαρμογής της πολιτικής και των βασικών δράσεων βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας.

Επιπλέον, στις 18.12.2025 πραγματοποιήθηκε ενημέρωση του Διοικητικού Συμβουλίου σχετικά με τη στρατηγική βιώσιμης ανάπτυξης, τη δομή διακυβέρνησης ESG και τις βασικές δράσεις της Εταιρείας, διασφαλίζοντας την πλήρη εποπτεία των θεμάτων ESG σε επίπεδο ανώτατης διοίκησης.

#### **ΣΤ.4. Πρωτοβουλίες Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2025**

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της Στρατηγικής Βιώσιμης Ανάπτυξης, προχώρησε για το έτος 2025 στις κάτωθι πρωτοβουλίες:

##### **E - Περιβάλλον**

Η Εταιρεία ενσωμάτωσε στη στρατηγική της την αναβάθμιση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, ακολουθώντας σύγχρονα πρότυπα βιωσιμότητας και αειφορίας.

Με στόχο τη βελτίωση της παραγωγικότητας, της υγείας, της ασφάλειας και της ευημερίας των μισθωτών, η Εταιρεία επενδύει συστηματικά στην ανάπτυξη και ανακαίνιση ακινήτων, διασφαλίζοντας τη συμμόρφωση με διεθνή περιβαλλοντικά πρότυπα.

Επενδύσεις και Πιστοποιήσεις Βιωσιμότητας το 2025: Κατά τη διάρκεια του 2025, η Εταιρεία έλαβε στρατηγικές αποφάσεις και υλοποίησε επενδύσεις που ενισχύουν το περιβαλλοντικό της αποτύπωμα:

- Ολοκλήρωση εργασιών και περιβαλλοντική πιστοποίηση στην βαθμίδα LEED GOLD για το κτήριο γραφείων στη συμβολή των οδών Χειμάρρας 9, Αμαρουσίου - Χαλανδρίου & Αττικής Οδού, στο Μαρούσι Αττικής συνολικής μκτής επιφάνειας 9.775 τ.μ..
- Ολοκλήρωση εργασιών και περιβαλλοντική πιστοποίηση BREEAM VERY GOOD για το κτήριο γραφείων στη συμβολή των οδών Σωρού 18-20 & Αμαρουσίου - Χαλανδρίου, με συνολική μκτή επιφάνεια 16.881 τ.μ.,
- Ενεργειακή αναβάθμιση και LEED SILVER πιστοποίηση: Ριζική ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενου κτηρίου γραφείων επί της Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 94, στην Αθήνα. Η συνολική μκτή επιφάνεια του ακινήτου είναι 7.887 τ.μ. και η ολοκλήρωση του έργου θα συνοδευτεί από πιστοποίηση LEED SILVER στο Q2 του 2026.
- Απόκτηση βιώσιμου κτηρίου γραφείων με πιστοποίηση BREEAM: Το 2024, η Trastor απέκτησε κτηριακό συγκρότημα γραφείων συνολικής επιφάνειας 19.744 τ.μ., επί της οδού Αμαρουσίου - Χαλανδρίου 18-20, στο Μαρούσι. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην πολυεθνική Viva Wallet και διαθέτει πιστοποίηση βιωσιμότητας κατά το πρότυπο BREEAM. Πραγματοποιήθηκε από την Μισθώτρια Εταιρία αναβάθμιση του πράσινου πιστοποιητικού BREEAM από την κατηγορία Very Good σε Excellent

Μέσα από ένα στοχευμένο πρόγραμμα στρατηγικών επενδύσεων, η Trastor συνεχίζει με συνέπεια να ενσωματώνει τις αρχές της βιωσιμότητας στον πυρήνα της επενδυτικής της φιλοσοφίας και λειτουργίας. Η Εταιρεία αντιμετωπίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη όχι ως μια παράλληλη δραστηριότητα, αλλά ως θεμελιώδες στοιχείο της επιχειρηματικής της ταυτότητας και του τρόπου με τον οποίο δημιουργεί μακροχρόνια αξία για τους μετόχους, τους συνεργάτες και την κοινωνία.

## S - Κοινωνία

Η TRASTOR στοχεύει στη δημιουργία θετικού και διαρκούς κοινωνικού αντίκτυπου, υπερβαίνοντας τη συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και ενσωματώνοντας εθελοντικές και προληπτικές πρωτοβουλίες στη λειτουργία και τη στρατηγική της. Η προσέγγισή της στην κοινωνική υπευθυνότητα αντανακλά τη δέσμευσή της να δημιουργεί αξία για την κοινωνία, τους εργαζομένους της, τους μισθωτές και τα λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη, συμβάλλοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη και την κοινωνική συνοχή.

### 1. Δράσεις Κοινωνικής Ευθύνης & Κοινωνική Συνεισφορά

Στο πλαίσιο της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης, η TRASTOR υλοποίησε κατά το 2025 πρόγραμμα κοινωνικών δράσεων εγκεκριμένου προϋπολογισμού € 35.000, με στόχο τη στήριξη ευάλωτων κοινωνικών ομάδων, την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και την προαγωγή της ευημερίας.

Οι βασικές δράσεις κοινωνικής συνεισφοράς για το 2025 περιλάμβαναν, ενδεικτικά, τα εξής:

- Στήριξη των Παιδικών Χωριών SOS, μέσω οικονομικής ενίσχυσης κατά την εορταστική περίοδο, αντί αποστολής έντυπων χριστουγεννιάτικων ευχών, με στόχο την υποστήριξη παιδιών και οικογενειών που βρίσκονται σε ανάγκη. (Δεκέμβριος 2025)
- Προσφορά διατακτικών ειδών πρώτης ανάγκης στους δικαιούχους του Κοινωνικού Παντοπωλείου του Οργανισμού Κοινωνικής Πολιτικής και Αλληλεγγύης του Δήμου Αμαρουσίου (Ο.ΚΟΙ.Π.Α.Δ.Α.), στο πλαίσιο στήριξης της τοπικής κοινωνίας. (Δεκέμβριος 2025)
- Υποστήριξη του Σωματίου ELIZA κατά της Κακοποίησης του Παιδιού, μέσω οικονομικής δωρεάς για την ενίσχυση του Προγράμματος Μονάδων Ασφαλείας Παιδιού στα Νοσοκομεία και δράσεων επιμόρφωσης της σχολικής κοινότητας, καθώς και συμμετοχής της Εταιρείας στην εκστρατεία «Φόρεσε την Καρδιά. Πέρασε το Μήνυμα», προωθώντας τη Μηδενική Ανοχή στην Παιδική Κακοποίηση. (Νοέμβριος 2025)
- Στήριξη της ΑΜΚΕ «Σύμπλευση», με οικονομική ενίσχυση για την κάλυψη βασικών ιατρικών αναγκών και ελλείψεων του Πολυδύναμου Περιφερειακού Ιατρείου Καστελόριζου, συμβάλλοντας στη βελτίωση της πρόσβασης σε υγειονομική φροντίδα σε απομακρυσμένες νησιωτικές περιοχές. (Οκτώβριος 2025)
- Συμμετοχή εργαζομένων της TRASTOR και των οικογενειών τους στο 17ο Greece Race for the Cure, προάγοντας την πρόληψη, την έγκαιρη διάγνωση και την ενημέρωση για τον καρκίνο του μαστού. (Σεπτέμβριος 2025)
- Στήριξη του Οργανισμού Σκύλοι Βοηθοί Ελλάδας (Assistance Dogs Greece), μέσω χορηγίας για την εκπαίδευση σκύλου βοηθού για παιδί με αυτισμό, καλύπτοντας τις βασικές ανάγκες κατά τη διετή περίοδο προετοιμασίας. (Σεπτέμβριος 2025)
- Υποστήριξη της ΕΛΕΠΑΠ, μέσω του Προγράμματος Οικονομικής Υιοθεσίας, καλύπτοντας πλήρως τις θεραπείες ενός παιδιού για διάστημα ενός έτους και ενισχύοντας την κοινωνική ένταξη και την ισότιμη πρόσβαση σε υπηρεσίες αποκατάστασης. (Αύγουστος 2025)
- Διοργάνωση Εθελοντικής Αιμοδοσίας, σε συνεργασία με γειτονικές εταιρείες, ενισχύοντας την κουλτούρα αλληλεγγύης, εθελοντισμού και κοινωνικής προσφοράς μεταξύ των εργαζομένων. (Μάιος 2025)
- Στήριξη του προγράμματος UrbanAct «Ζωγραφίζοντας Σχολικά Κτίρια», με υλοποίηση μεγάλης τοιχογραφίας στο 5ο Γυμνάσιο Αμαρουσίου, αναβαθμίζοντας το σχολικό περιβάλλον και ενισχύοντας την επαφή των μαθητών με την τέχνη και το δημόσιο χώρο. (Μάιος 2025)
- Πασχαλινή δράση στήριξης της τοπικής κοινωνίας, μέσω προσφοράς διατακτικών τροφίμων σε οικογένειες και πασχαλινών λαμπάδων για παιδιά, σε συνεργασία με το Κοινωνικό Παντοπωλείο του Δήμου Αμαρουσίου. (Απρίλιος 2025)

### 2. Εργαζόμενοι & Ευημερία Ανθρώπινου Δυναμικού

Η TRASTOR αναγνωρίζει ότι το ανθρώπινο δυναμικό αποτελεί βασικό παράγοντα βιώσιμης ανάπτυξης και επενδύει στη δημιουργία ενός σύγχρονου, ασφαλούς και υποστηρικτικού εργασιακού περιβάλλοντος, το οποίο προάγει την ευημερία, την ανάπτυξη δεξιοτήτων, τη συμμετοχικότητα και την ισορροπία μεταξύ επαγγελματικής και προσωπικής ζωής.

- Υγεία & Ευημερία
  - Υλοποίηση σεμιναρίων διαχείρισης εργασιακού στρες (Stress Management Sessions) με στόχο την ενίσχυση της ψυχικής και σωματικής ευεξίας, καθώς

και της αποδοτικότητας των εργαζομένων.

- Διενέργεια εργαστηριακής μέτρησης επιπέδων κορτιζόλης σιέλου (προεραϊκά), ως εργαλείο υποστήριξης της κατανόησης και διαχείρισης του εργασιακού στρες, στο πλαίσιο δράσεων προαγωγής της ευεξίας.
  - Παροχή ομαδικού προγράμματος Ζωής και Υγείας για το σύνολο των εργαζομένων, με περαιτέρω ενίσχυση του προγράμματος μέσω συνεργασίας με ιδιωτικό νοσοκομείο, διευρύνοντας την πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας.
  - Δωρεάν ετήσιος προληπτικός ιατρικός έλεγχος (check-up) για όλους τους εργαζομένους.
  - Προώθηση υγιεινών συνθηκών στον χώρο εργασίας, μέσω παροχής φρέσκων φρούτων και συναφών πρωτοβουλιών που ενισχύουν την υγιεινή διατροφή και την ευεξία.
  - Διοργάνωση τακτικών ενημερωτικών office sessions, με σκοπό την ανταλλαγή ενημερώσεων, απόψεων και εξελίξεων, καθώς και τη συζήτηση θεμάτων κοινού ενδιαφέροντος, ενισχύοντας ένα ανοιχτό και διαφανές κανάλι επικοινωνίας σε επίπεδο Εταιρείας και θέτοντας τις βάσεις για τη Θεσμοθέτηση μιας επαναλαμβανόμενης πρακτικής διαλόγου και συμμετοχικότητας.
- Εργασιακό Περιβάλλον & Ανάπτυξη
    - Συμμετοχή της Εταιρείας στην Έρευνα Ικανοποίησης Εργαζομένων του Ομίλου, στο πλαίσιο της παρακολούθησης του εργασιακού κλίματος και της ενίσχυσης της συμμετοχικότητας και της διαρκούς βελτίωσης.
    - Έκδοση και εφαρμογή νέας Πολιτικής Αδειών και Απουσιών, πλήρως συμμορφωμένης με την ισχύουσα εργατική νομοθεσία και εναρμονισμένης με την Πολιτική Ανθρώπινου Δυναμικού της Εταιρείας (HR Policy), με στόχο την υποστήριξη της ευζωίας των εργαζομένων και την ενίσχυση της ισορροπίας επαγγελματικής και προσωπικής ζωής, μέσω παροχής οικειοθελών αδειών και ευέλικτων απουσιών πέραν των κανονιστικών υποχρεώσεων.
    - Υλοποίηση ομαδικών δραστηριοτήτων ενίσχυσης συνεργασίας και επικοινωνίας, που συμβάλλουν στη συνοχή της ομάδας και στην ανάπτυξη θετικής εταιρικής κουλτούρας.
    - Παροχή συνεχούς εκπαίδευσης και ανάπτυξης δεξιοτήτων των εργαζομένων, σύμφωνα με τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και τις αρχές του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.
    - Εφαρμογή καταγεγραμμένου επίσημου πλαισίου λειτουργίας Ανθρώπινου Δυναμικού, που καλύπτει θέματα εργασιακών σχέσεων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, ενισχύοντας τη διαφάνεια και τη συμμόρφωση.
    - Εφαρμογή διαφανών και ανοιχτών διαδικασιών προσλήψεων μέσω ανοιχτών καναλιών απασχόλησης (όπως το LinkedIn), προάγοντας την ίση μεταχείριση και τη μη διάκριση.

Μηδενικές καταγεγραμμένες καταγγελίες για παραβιάσεις εργασιακών πρακτικών κατά την υπό αναφορά περίοδο. Οι ανωτέρω πρακτικές εφαρμόζονται με γνώμονα τη διαφάνεια ενός εργασιακού περιβάλλοντος ίσων ευκαιριών, όπου όλοι οι εργαζόμενοι αντιμετωπίζονται δίκαια, με σεβασμό και χωρίς διακρίσεις.

### 3. Σχέσεις με Μισθωτές & Προμηθευτές

Η TRASTOR προωθεί υπεύθυνες, διαφανείς και μακροχρόνιες πρακτικές συνεργασίας με τους μισθωτές και τους προμηθευτές της, ενσωματώνοντας αρχές βιωσιμότητας και κριτήρια ESG στις επιχειρηματικές της σχέσεις, με στόχο τη δημιουργία αμοιβαίας αξίας και τη βελτίωση της συνολικής εμπειρίας των ενδιαφερόμενων μερών.

- Βιώσιμες Πρακτικές στις Υποδομές και τις Υπηρεσίες
  - Συνεργασία με παρόχους υπηρεσιών κοινής ωφέλειας, με στόχο την προμήθεια ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές για την έδρα και επιλεγμένα ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
  - Συνέχιση και ενίσχυση δράσεων ανακύκλωσης χαρτιού, μελανιών, μπαταριών και καψουλών καφέ στις εγκαταστάσεις της.
  - Περιορισμός της χρήσης πλαστικών προϊόντων στα γραφεία και μείωση των εκτυπώσεων εγγράφων, στο πλαίσιο υπεύθυνης διαχείρισης φυσικών πόρων.
- Ικανοποίηση Μισθωτών & Συμμετοχή Ενδιαφερόμενων Μερών (Stakeholder Engagement)
  - Έρευνα Ικανοποίησης Μισθωτών, με στόχο την αξιολόγηση της εμπειρίας τους και τη συνεχή βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών.
  - Σχεδιασμός και υλοποίηση πλάνου δράσεων βάσει των αποτελεσμάτων της έρευνας, με έμφαση στη βελτίωση των υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων και της καθημερινής λειτουργικότητας των χώρων.
  - Υλοποίηση πρωτοβουλιών βιώσιμης ανάπτυξης για τους μισθωτές, όπως η προώθηση ενεργειακά αποδοτικών λύσεων και η αναβάθμιση κοινόχρηστων χώρων, όπου αυτό είναι εφικτό.
  - Πρόγραμμα Συμμετοχής Ενδιαφερόμενων Μερών, με στόχο την ενίσχυση της επικοινωνίας, της διαβούλευσης και της διαφάνειας στις σχέσεις της Εταιρείας με τους μισθωτές, τους προμηθευτές και τα λοιπά stakeholders.

### G - Εταιρική Διακυβέρνηση

Κατά τη διάρκεια του έτους 2025, η Εταιρεία προχώρησε σε στοχευμένες πρωτοβουλίες με σκοπό την περαιτέρω ενίσχυση της εταιρικής διακυβέρνησης, της διαφάνειας, της λογοδοσίας και της συμμόρφωσης με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τις βέλτιστες πρακτικές.

Ειδικότερα, στο πλαίσιο των πρωτοβουλιών βιώσιμης ανάπτυξης στον πυλώνα της διακυβέρνησης:

- Ανασκόπηση και επικαιροποίηση εσωτερικών πολιτικών και κανονισμών: Η Εταιρεία προχώρησε σε συνολική ανασκόπηση βασικών πολιτικών και διαδικασιών διακυβέρνησης, με στόχο την ευθυγράμμισή τους με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο και την ενίσχυση της συνοχής του εσωτερικού πλαισίου. Στο πλαίσιο αυτό, εξετάστηκαν και επικαιροποιήθηκαν, κατά περίπτωση, κρίσιμα έγγραφα διακυβέρνησης, όπως πολιτικές εσωτερικού ελέγχου, διαχείρισης κινδύνων και επιχειρησιακής συνέχειας.

- Ενίσχυση του πλαισίου αναφοράς παραβάσεων (whistleblowing): Πραγματοποιήθηκε ανασκόπηση και αναθεώρηση του πλαισίου whistleblowing, με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση της αποτελεσματικότητας, της εμπιστευτικότητας και της συμμόρφωσής του με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, στο πλαίσιο της ευρύτερης προσπάθειας ενίσχυσης της επιχειρησιακής ακεραιότητας και της δεοντολογίας.
- Ενσωμάτωση παραμέτρων κινδύνων μετάβασης στη διαχείριση επιχειρησιακής συνέχειας: Κατά το 2025, η Εταιρεία προχώρησε στην ενσωμάτωση παραμέτρων κινδύνων μετάβασης που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή και τις κανονιστικές εξελίξεις σε θέματα βιωσιμότητας στο πλαίσιο επιχειρησιακής συνέχειας, ενισχύοντας τη σύνδεση της διαχείρισης κινδύνων με τη βιώσιμη στρατηγική και την ανθεκτικότητα των δραστηριοτήτων της
- Πρωτοβουλίες ενίσχυσης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου: Στο πλαίσιο της συνεχούς βελτίωσης της εταιρικής διακυβέρνησης, υλοποιήθηκαν πρωτοβουλίες που αφορούν την αξιολόγηση και αναβάθμιση επιμέρους στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, με στόχο την ενίσχυση της διαχείρισης κινδύνων και της διαφάνειας.
- Ανεξάρτητη εξωτερική αξιολόγηση της λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου: Κατά το 2025, στο πλαίσιο των κανονιστικών απαιτήσεων και των βέλτιστων πρακτικών εταιρικής διακυβέρνησης, διενεργήθηκε εξωτερική αξιολόγηση της λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, σύμφωνα με τα ισχύοντα παγκόσμια πρότυπα εσωτερικού ελέγχου, καθώς και εξωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου για την τριετία 2023-2025. Παράλληλα, πραγματοποιήθηκε αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας, της λογοδοσίας και της συνολικής ωριμότητας του πλαισίου διακυβέρνησης.
- Εξωτερική αξιολόγηση του Πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων (ERM): Κατά το 2025, στο πλαίσιο της ενίσχυσης της εταιρικής διακυβέρνησης και της ωρίμανσης του πλαισίου διαχείρισης κινδύνων, διενεργήθηκε εξωτερική αξιολόγηση του Πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων (ERM) της Εταιρείας, σύμφωνα με αναγνωρισμένες βέλτιστες πρακτικές. Η αξιολόγηση αυτή εντάσσεται στη συνολική προσέγγιση της Εταιρείας για τη συστηματική ενσωμάτωση των κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων ESG και κλιματικών κινδύνων, στη στρατηγική και στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων.
- Αξιολόγηση λειτουργίας Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών: Κατά το 2025, πραγματοποιήθηκε ετήσια αξιολόγηση της λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του, με τη συνδρομή της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων, στο πλαίσιο της ενίσχυσης της αποτελεσματικότητας των δομών διακυβέρνησης.
- Υλοποιήθηκαν δράσεις εκπαίδευσης και ενημέρωσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης και κανονιστικών εξελίξεων, με στόχο την ενίσχυση της γνώσης και της εποπτικής τους ικανότητας.
- Ενίσχυση της οργανωτικής δομής για θέματα βιώσιμης ανάπτυξης: Στο πλαίσιο της ωρίμανσης του πλαισίου ESG, η Εταιρεία προχώρησε στη θεσμοθέτηση του ρόλου του Sustainability Manager, ενισχύοντας τον συντονισμό, την παρακολούθηση και την υποστήριξη της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης σε διαλειτουργικό επίπεδο.

Οι ανωτέρω πρωτοβουλίες εντάσσονται σε μια συνεχή διαδικασία ενίσχυσης της εταιρικής διακυβέρνησης και υποστηρίζουν τη σταδιακή ωρίμανση του πλαισίου ESG της Εταιρείας. Οι πρωτοβουλίες αυτές ενισχύουν την ανθεκτικότητα και τη διαφάνεια της Εταιρείας, βελτιώνοντας το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, την πολιτική whistleblowing και τις διαδικασίες διακυβέρνησης. Παράλληλα, η αναθεώρηση και υιοθέτηση νέων πολιτικών δημιουργεί ένα ισχυρότερο και αποτελεσματικότερο πλαίσιο εταιρικής διακυβέρνησης, προσαρμοσμένο στις σύγχρονες προκλήσεις και κανονιστικές απαιτήσεις σε θέματα βιωσιμότητας και ESG.

## ΣΤ.5. Απόδοση σε Θέματα Βιώσιμης Ανάπτυξης το έτος 2025

### Στόχοι έτους 2025

Η Εταιρεία εφαρμόζει ένα δομημένο πλαίσιο παρακολούθησης, βάσει του οποίου οι ετήσιοι προγραμματισμένοι στόχοι βιώσιμης ανάπτυξης αξιολογούνται περιοδικά, ενώ οι σχετικές δράσεις προσαρμόζονται όπου απαιτείται, διασφαλίζοντας την αποτελεσματική εφαρμογή τους σύμφωνα με το πλάνο ενεργειών.

Όλοι οι προγραμματισμένοι στόχοι ESG για το 2025, καθώς και οι ενέργειες που είχαν δρομολογηθεί για ολοκλήρωση εντός του έτους, έχουν υλοποιηθεί επιτυχώς.

- GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

Η Trastor εντάχθηκε το 2022 στους δείκτες ESG του GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets), λαμβάνοντας την πρώτη της αναφορά συγκριτικής αξιολόγησης τον Οκτώβριο του 2022.

Ο GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) αποτελεί τον διεθνώς αναγνωρισμένο οργανισμό αξιολόγησης επιδόσεων ESG στον κλάδο της ακίνητης περιουσίας και των υποδομών, προσφέροντας ένα ολοκληρωμένο και δομημένο πλαίσιο για τη μέτρηση, τη συγκριτική ανάλυση και την προώθηση της διαφάνειας σε θέματα βιωσιμότητας, ενεργειακής απόδοσης και εταιρικής διακυβέρνησης.

Από την ίδρυσή του το 2009, ο GRESB έχει καθιερωθεί ως το κορυφαίο διεθνές σημείο αναφοράς για την αξιολόγηση των ESG επιδόσεων στον χώρο του real estate, αποτελώντας ένα ισχυρό εργαλείο για θεσμικούς και χρηματοπιστωτικούς επενδυτές παγκοσμίως. Σήμερα, περισσότεροι από 150 επενδυτές βασίζονται στις αξιολογήσεις του GRESB για να λαμβάνουν τεκμηριωμένες αποφάσεις σχετικά με τη βιωσιμότητα και τη μακροπρόθεσμη αξία των επενδύσεών τους.

Στην αξιολόγηση του 2024, το GRESB κάλυψε ένα εντυπωσιακό χαρτοφυλάκιο συνολικής αξίας 8,8 τρισεκατομμυρίων δολαρίων, το οποίο περιλαμβάνει 2.084 εταιρείες ακινήτων, 687 έργα υποδομών και 172 ταμεία υποδομών. Οι αξιολογήσεις του έχουν σχεδιαστεί ώστε να ανταποκρίνονται στις σύγχρονες ανάγκες των επενδυτών, ενώ είναι ευθυγραμμισμένες με τα διεθνή πλαίσια αναφοράς και τις κανονιστικές απαιτήσεις που διέπουν τον χρηματοοικονομικό και επενδυτικό τομέα.

Με τον τρόπο αυτό, ο GRESB συμβάλλει ουσιαστικά στην ενίσχυση της διαφάνειας και της υπευθυνότητας στον κλάδο των ακινήτων, προσφέροντας στους συμμετέχοντες πολύτιμες γνώσεις και εργαλεία για τη συνεχή βελτίωση των ESG επιδόσεών τους και τη δημιουργία βιώσιμης αξίας.

- Συμμετοχή & Επίδοση της Trastor το 2025

Τον Ιούνιο του 2025, η Trastor ολοκλήρωσε για τρίτη συνεχή χρονιά τη διαδικασία συγκριτικής αξιολόγησης GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), λαμβάνοντας βαθμολογία (GRESB Score) και τη συγκριτική κατάταξή της σε θέματα βιωσιμότητας.

Η Trastor συμμετέχει από το 2022 στην αξιολόγηση του GRESB, λαμβάνοντας την πρώτη της αναφορά συγκριτικής αξιολόγησης τον Οκτώβριο του ίδιου έτους. Ο GRESB αποτελεί τον διεθνώς αναγνωρισμένο οργανισμό αξιολόγησης επιδόσεων ESG στον κλάδο των ακινήτων και των υποδομών, παρέχοντας ένα δομημένο πλαίσιο μέτρησης και συγκριτικής ανάλυσης σε θέματα βιωσιμότητας, ενεργειακής απόδοσης και εταιρικής διακυβέρνησης. Σήμερα, το GRESB καλύπτει

χαρτοφυλάκια συνολικής αξίας \$8,8 τρισ. και χρησιμοποιείται από περισσότερους από 150 θεσμικούς επενδυτές παγκοσμίως ως εργαλείο αξιολόγησης της βιωσιμότητας και της μακροπρόθεσμης αξίας επενδύσεων στον τομέα του real estate.

Η συνεχής συμμετοχή στη διαδικασία αυτή αποτυπώνει τη δέσμευση της Εταιρείας στη μέτρηση, βελτίωση και ενίσχυση των πρακτικών βιωσιμότητας και των υπεύθυνων επενδύσεων, ευθυγραμμιζόμενη με διεθνή ESG πρότυπα και τις απαιτήσεις της παγκόσμιας πρωτοβουλίας βιωσιμότητας.

Το αποτέλεσμα της αξιολόγησης του 2025 επιβεβαιώνει τη συνεχιζόμενη βελτίωση της θέσης της Trastor, αποδεικνύοντας την προσηλωσή της στη στρατηγική της συνεχούς ανάπτυξης σε θέματα ESG και αειφόρου επενδυτικής πολιτικής.

Ενίσχυση του ESG Score της Εταιρείας μέσω:

- Βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων του χαρτοφυλακίου
- Υιοθέτησης υπεύθυνων πρακτικών διαχείρισης κινδύνων ESG
- Αναβάθμισης της διακυβέρνησης και της διαφάνειας
- Συστηματικής συλλογής ESG δεδομένων για καλύτερη λήψη αποφάσεων

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει συνοπτικά την ανάλυση των αποτελεσμάτων της διαχρονικής αξιολόγησης GRESB:

Έτος	Περιβάλλον (E)	Κοινωνία (S)	Διακυβέρνηση (G)	Σύνολο ESG	Συγκριτικός Μ.Ο.*
	Max 62	Max 18	Max 20	Max 100	Max 100
2022	11/62	5/18	11/20	27/100	65/100
2023	25/62	11/18	14/20	50/100	69/100
2024	31/62	10/18	14/20	55/100	72/100
2025	30/62	14/18	16/20	60/100	71/100

\* Μέσος όρος αποτελεσμάτων των λοιπών εταιρειών (εγχώριων και διεθνών) που ανήκουν στην ίδια Ομάδα Αναφοράς GRESB με την Trastor (GRESB Peer Group Average)

#### ΣΤ.6. Περιβαλλοντικοί Δείκτες Επίδοσης Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

Η Εταιρεία, αναγνωρίζοντας τον καθοριστικό ρόλο του τομέα των ακινήτων στη βιώσιμη ανάπτυξη, παρακολουθεί συστηματικά την περιβαλλοντική της επίδοση στο σύνολο του χαρτοφυλακίου της. Η αξιολόγηση πραγματοποιείται με βάση τις αρχές του GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) και σε πλήρη ευθυγράμμιση με τις βέλτιστες πρακτικές ESG (Environmental, Social & Governance) που εφαρμόζονται διεθνώς στον κλάδο των επενδύσεων ακινήτων.

Η συστηματική αυτή προσέγγιση συνιστά πυλώνα της στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης της Εταιρείας, διασφαλίζοντας ότι κάθε επενδυτική και λειτουργική απόφαση ευθυγραμμίζεται με τους στόχους μείωσης εκπομπών, εξοικονόμησης ενέργειας και ορθολογικής χρήσης φυσικών πόρων.

Οι δείκτες περιβαλλοντικής επίδοσης που παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα αποτυπώνουν τη συνολική κατανάλωση ενέργειας και νερού, τις εκπομπές αερίων του θερμοκηπίου (GHG), καθώς και τη διαχείριση αποβλήτων για το σύνολο του χαρτοφυλακίου της TRASTOR την περίοδο 2021–2025. Τα αποτελέσματα τεκμηριώνουν τη σταδιακή βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων της Εταιρείας, αποδεικνύοντας τη δέσμευσή της στη βιώσιμη ανάπτυξη και στην επίτευξη κλιματικής ουδετερότητας μεσοπρόθεσμα.

Έτος	Ενεργειακή Κατανάλωση [MWh]	Ενεργειακή Ένταση [kWh/m <sup>2</sup> ]	Εκπομπές Αερίων Θερμοκηπίου [tCO <sub>2</sub> e]	Ένταση Εκπομπών [kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> ]	Κατανάλωση Νερού [m <sup>3</sup> ]	Ένταση Κατανάλωσης Νερού [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	Απόβλητα [tn]
2021	19.338	89,3	8.435	38,9	46.117	0,21	-
2022	21.558	91,0	9.400	39,7	47.081	0,20	7
2023	24.599	92,5	10.479	39,4	51.157	0,19	123
2024	24.171	75,2	8.204	25,5	64.017	0,20	197
2025*	28.990	82,4	6.889	19,6	87.885	0,20	199

\*Για τα ακίνητα που δεν υπάρχουν πλήρη δεδομένα, εφαρμόστηκε extrapolation για να εκτιμηθεί το σύνολο του 2025. Τα ποσοστά extrapolation (Νερό 30%, Ρεύμα 24%, Φυσικό αέριο 18%, Απόβλητα 66%) αναφέρονται στο ποσοστό των ελλειπόντων δεδομένων που συμπληρώθηκαν και όχι στις συνολικές καταναλώσεις του χαρτοφυλακίου. Τυχόν επικαιροποιήσεις θα αποτυπωθούν σε μεταγενέστερη ενημέρωση.

#### ΣΤ.7. Στόχοι Βιώσιμης Ανάπτυξης για το 2026

Για το προσεχές έτος 2026, η Εταιρεία έχει δεσμευτεί στην υλοποίηση των ακόλουθων στόχων, οι οποίοι αναμένεται να συμβάλουν στη συνεχιζόμενη βελτίωση της θέσης της Trastor στον τομέα της βιώσιμης ανάπτυξης. Οι δράσεις αυτές θα συμβάλουν στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας της Εταιρείας, στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της στην αγορά ακινήτων και στην ισχυροποίηση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και των ενδιαφερόμενων μερών.

#### Ε - Περιβάλλον (Environmental)

- Πιστοποιήσεις Βιωσιμότητας για το Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων: Απόκτηση περιβαλλοντικών πιστοποιήσεων για τουλάχιστον τρία ακίνητα — δύο κτήρια γραφείων και ένα κέντρο αποθηκών — με στόχο την ενίσχυση της βιωσιμότητας και της περιβαλλοντικής απόδοσης του χαρτοφυλακίου.
- Την λήψη πιστοποίησης κατά το ISO 14001 το οποίο είναι ένα διεθνές πρότυπο που βοηθά στην οργάνωση και βελτίωση της περιβαλλοντικής διαχείρισης των ακινήτων. Η εφαρμογή του περιλαμβάνει την καταγραφή περιβαλλοντικών επιπτώσεων, τον καθορισμό στόχων, τη θέσπιση διαδικασιών και την περιοδική

αξιολόγηση.

- Ενίσχυση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας: Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών πάνελ σε επιλεγμένα ακίνητα για αύξηση της ενεργειακής αυτάρκειας και μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος.

#### **S - Κοινωνία (Social)**

- Αναβάθμιση του πλαισίου Ανθρώπινου Δυναμικού: Ολοκλήρωση και εφαρμογή βασικών διαδικασιών Ανθρώπινου Δυναμικού, με στόχο την ενίσχυση της διαφάνειας, της αξιοκρατίας και της οργανωτικής ωριμότητας. Ειδικότερα, προβλέπεται η ολοκλήρωση των εξής διαδικασιών:
  - Διαδικασία Αξιολόγησης Απόδοσης (Performance Evaluation),
  - Διαδικασία Εκπαίδευσης & Ανάπτυξης Ανθρώπινου Δυναμικού,
  - Διαδικασία Προσλήψεων (Recruitment)
- Ενίσχυση της ευημερίας των εργαζομένων και της εργασιακής εμπειρίας: Συνέχιση και περαιτέρω ανάπτυξη πρωτοβουλιών που προάγουν τη σωματική και ψυχική υγεία, την ευζωία και την ισορροπία μεταξύ επαγγελματικής και προσωπικής ζωής, μέσω προγραμμάτων υγείας, ευελιξίας, εκπαίδευσης και συμμετοχικής επικοινωνίας εντός της Εταιρείας.
- Ενίσχυση του πλαισίου Υγείας & Ασφάλειας στην εργασία: Περαιτέρω ενσωμάτωση πρακτικών πρόληψης, εκπαίδευσης και ευαισθητοποίησης σε θέματα υγείας και ασφάλειας, με στόχο τη διατήρηση ενός ασφαλούς και υγιούς εργασιακού περιβάλλοντος για εργαζομένους, συνεργάτες και επισκέπτες. Στο πλαίσιο αυτό, προβλέπεται η υλοποίηση δράσεων όπως ασκήσεις εκκένωσης του χώρου εργασίας, προσομοίωση περιστατικών έκτακτης ανάγκης και ενημερωτικές δράσεις ασφάλειας.
- Συνέχιση και στοχευμένη ανάπτυξη δράσεων Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης: Σχεδιασμός και υλοποίηση κοινωνικών δράσεων με θετικό κοινωνικό αποτύπωμα, σε συνεργασία με κοινωνοφιλείς οργανισμούς και τοπικούς φορείς, με έμφαση στην υποστήριξη ευάλωτων κοινωνικών ομάδων, των παιδιών και των τοπικών κοινοτήτων στις οποίες δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- Ενίσχυση των σχέσεων με μισθωτές και βελτίωση της εμπειρίας τους: Συνέχιση της παρακολούθησης της ικανοποίησης των μισθωτών μέσω σχετικών ερευνών και αξιολόγησης ανατροφοδότησης, με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, τη λειτουργικότητα των ακινήτων και την ενσωμάτωση κριτηρίων ESG στη διαχείριση των σχέσεων με τους μισθωτές.
- Ενίσχυση της εσωτερικής επικοινωνίας και της εταιρικής κουλτούρας: Ανάπτυξη και ενίσχυση δομημένων καναλιών εσωτερικής επικοινωνίας και διαλόγου, με στόχο την προώθηση της διαφάνειας, της συμμετοχικότητας και της συνοχής της ομάδας, μέσω τακτικών ενημερωτικών συναντήσεων και δράσεων που ενισχύουν την ανοιχτή επικοινωνία και τη συνεργασία.
- Ενίσχυση της συμμετοχής και του διαλόγου με τα ενδιαφερόμενα μέρη (stakeholders): Περαιτέρω ανάπτυξη πρακτικών επικοινωνίας και διαβούλευσης με εργαζομένους, μισθωτές, προμηθευτές και λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη, με στόχο τη διαφάνεια, την κατανόηση των προσδοκιών τους και τη δημιουργία μακροπρόθεσμης κοινής αξίας.

#### **G - Εταιρική Διακυβέρνηση (Governance)**

Για το έτος 2026, η Εταιρεία θέτει ως προτεραιότητα τη συνέχιση της ωρίμανσης του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης, με έμφαση στην ενίσχυση της διαχείρισης κινδύνων, της αξιοπιστίας των δεδομένων και της εποπτικής ικανότητας των διοικητικών οργάνων, στο πλαίσιο της ευρύτερης στρατηγικής βιώσιμης ανάπτυξης.

Στο πλαίσιο αυτό, οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας για τον πυλώνα της διακυβέρνησης περιλαμβάνουν:

- Περαιτέρω ωρίμανση και αναθεώρηση του Πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων (ERM): Η Εταιρεία στοχεύει στη συνέχιση της αναθεώρησης και ενίσχυσης του Πλαισίου Διαχείρισης Κινδύνων, με σκοπό την περαιτέρω ενσωμάτωσή του στη στρατηγική και στη διαδικασία λήψης αποφάσεων, καθώς και την ενίσχυση της διασύνδεσής του με τους κινδύνους ESG και τους κλιματικούς κινδύνους.
- Θεσμοθέτηση Πλαισίου Διακυβέρνησης Δεδομένων (Data Governance Framework): Στο πλαίσιο της προετοιμασίας για αυξημένες απαιτήσεις διαφάνειας και αξιοπιστίας της πληροφόρησης, η Εταιρεία θέτει ως στόχο την υιοθέτηση οργανωμένου πλαισίου διακυβέρνησης δεδομένων, με σαφή καθορισμό ρόλων, αρμοδιοτήτων και αρχών που αφορούν την ποιότητα, ακεραιότητα και συνέπεια των δεδομένων, συμπεριλαμβανομένων των δεδομένων βιωσιμότητας.
- Ενσωμάτωση του Πλαισίου Διακυβέρνησης Δεδομένων στο Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου: Η Εταιρεία επιδιώκει τη διασύνδεση του Data Governance Framework με το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, ώστε οι διαδικασίες διαχείρισης και παραγωγής δεδομένων να υπόκεινται σε κατάλληλους ελέγχους, ενισχύοντας την αξιοπιστία των μη χρηματοοικονομικών πληροφοριών και τη συνολική ποιότητα των γνωστοποιήσεων.

Συνεχής ενίσχυση της γνώσης και της εποπτικής ικανότητας του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του σε θέματα ESG και βιώσιμης ανάπτυξης: Η Εταιρεία στοχεύει στη συνέχιση δράσεων ενημέρωσης και εκπαίδευσης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του σε θέματα βιώσιμης ανάπτυξης, εταιρικής διακυβέρνησης και κινδύνων ESG, με στόχο την περαιτέρω ενίσχυση του εποπτικού τους ρόλου.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

### Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> 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 οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31<sup>η</sup> 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 έλεγχό 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων οντοτήτων δημοσίου ενδιαφέροντος και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)	
<p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.10 των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40. Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα για την Εταιρεία και τον Όμιλο ανήλθαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 σε € 676 εκατ. και € 822,6 εκατ. αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2024 σε € 630,5 εκατ. και € 670,5 εκατ. αντίστοιχα), ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για την Εταιρεία και τον Όμιλο για την χρήση 2025 ανήλθαν σε € 23,5 εκατ. και € 24,5 εκατ. αντίστοιχα (για τη χρήση 2024 σε € 27,4 εκατ. και € 29,4 εκατ. αντίστοιχα).</p> <p>Η διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα που είναι εγγενώς υποκειμενικές. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2025.</p> <p>Έχουμε προσδιορίσει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα ως το σημαντικό θέμα ελέγχου λόγω του μεγάλου αριθμού επενδυτικών ακινήτων και της πολυπλοκότητας και σημαντικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που εφαρμόζονται από τη διοίκηση για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αλλά και της ευαισθησίας των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές. Η αξιολόγηση των παραδοχών και των εκτιμήσεων απαιτεί σημαντική ελεγκτική προσπάθεια και την υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της Εταιρείας μας σε θέματα αποτιμήσεων.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν και απαιτήσαν σημαντική ελεγκτική προσπάθεια και υποστήριξη εξειδικευμένου προσωπικού της Εταιρείας μας σε θέματα αποτιμήσεων περιλαμβάνουν τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις.</li> <li>• εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια.</li> <li>• εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών.</li> <li>• εκτιμήσεις για το συντελεστή απόδοσης στη λήξη.</li> <li>• παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου υπολειμματικής αξίας.</li> </ul> <p>Οι γνωστοποιήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη λογιστική τους πολιτική, καθώς και τις παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 2.10, 3.1 και 9 των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Με βάση την αξιολόγηση των ελεγκτικών κινδύνων, αξιολογήσαμε την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και διενεργήσαμε, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες ελεγκτικές διαδικασίες:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή και εξετάσαμε την αποτελεσματικότητα των σχετικών εσωτερικών δικλίδων ελέγχου σχετικά με τις σημαντικές εκτιμήσεις, τα δεδομένα, τον τρόπο υπολογισμού και τις μεθοδολογίες που χρησιμοποιήθηκαν.</li> <li>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης την 31 Δεκεμβρίου 2025 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2025.</li> <li>• Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία, τα προσόντα και τις ικανότητες καθώς και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη διοίκηση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου.</li> <li>• Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρείχε η διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όπως προέρχονται από υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης καθώς και άλλες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων, συμβάσεων και φορολογικών στοιχείων όπως η υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας.</li> <li>• Εξετάσαμε σε δειγματοληπτική βάση, με την υποστήριξη των ειδικών εμπειρογνομόνων μας, την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών (όπως τα έσοδα από μισθώματα, τις εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια, το προεξοφλητικό επιτόκιο, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τις παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης).</li> <li>• Επαληθεύσαμε την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.</li> </ul> <p>Αξιολογήσαμε την πληρότητα και την ακρίβεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της καταλληλότητας των παραδοχών που γνωστοποιούνται.</p>

## 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”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, στην Επεξηγηματική Έκθεση και στη Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης αλλά δεν περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε αν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές 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 ουσιώδες 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 οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών 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 (άρθρο 44 του 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 οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο 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 οικονομικές καταστάσεις.

## Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων – (συνέχεια)

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 οικονομικές 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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 οικονομικών 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 οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές 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 τη διαμόρφωση γνώμης επί των οικονομικών 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 οικονομικών 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 οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας 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 οικονομικών 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 τις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, γνωστοποιούνται στην σημείωση 36 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

### 4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10 Ιουνίου 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 συνέλευσής των. Η χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 αποτελεί την τέταρτη συνεχόμενη χρήση για την οποία ενεργούμε ως ορκωτοί ελεγκτές.

### 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 Trastor Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800U7SBKWW79CBG88-2025-12-31-1-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των οικονομικών 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<sup>ης</sup> 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 οικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Οικονομικής 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 οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 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) "Εργα 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 η 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 οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου 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 οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800U7SBKWW79CBG88-2025-12-31-1-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 27 Φεβρουαρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

## Αλεξάνδρα Β. Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία 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 Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of D TTL, a UK private company limited by guarantee.

D TTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. D TTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.



**TRASTOR**  
**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ**  
**ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**  
**της χρήσεως**

**από 1 Ιανουαρίου 2025 έως 31 Δεκεμβρίου 2025**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς  
(Δ.Π.Χ.Α.)  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ενσώματα πάγια	6	77.387	31.015	77.387	31.015
Δικαιώματα χρήσης παγίων	7	865.154	1.015.389	786.000	974.384
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	331.116	334.713	331.116	334.713
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	822.642.605	670.502.000	675.995.000	630.459.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	10	0	0	93.217.775	18.000.000
Λοιπές απαιτήσεις	11	1.529.985	1.069.550	1.068.442	966.266
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>825.446.247</b>	<b>672.952.667</b>	<b>771.475.720</b>	<b>650.765.378</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές απαιτήσεις	12	1.347.015	1.384.752	1.119.629	1.235.514
Λοιπές απαιτήσεις	11	2.205.947	15.384.618	2.017.056	15.378.775
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13	26.336.128	34.410.328	21.725.471	29.737.588
Δεσμευμένες καταθέσεις	14	12.443.947	6.305.713	9.191.540	5.987.713
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>42.333.037</b>	<b>57.485.411</b>	<b>34.053.696</b>	<b>52.339.590</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>867.779.284</b>	<b>730.438.078</b>	<b>805.529.416</b>	<b>703.104.968</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
<b>Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	15	122.368.749	122.368.749	122.368.749	122.368.749
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	15	112.441.235	112.348.926	112.441.235	112.348.926
Αποθεματικά	16	41.773.135	40.393.713	41.773.135	40.393.713
Κέρδη εις νέο	17	138.718.208	110.236.811	134.832.098	109.144.243
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>415.301.327</b>	<b>385.348.199</b>	<b>411.415.217</b>	<b>384.255.631</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18	114.097	94.748	114.097	94.748
Δανειακές υποχρεώσεις	19	424.366.235	284.206.105	368.774.598	260.357.378
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	20	680.384	828.304	639.282	828.304
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	8.355.431	7.244.047	7.373.836	6.844.047
		<b>433.516.147</b>	<b>292.373.204</b>	<b>376.901.813</b>	<b>268.124.477</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	22	7.496.244	5.982.276	6.880.522	4.019.993
Δανειακές υποχρεώσεις	19	10.086.495	44.936.841	9.029.404	44.971.750
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων	20	248.035	237.512	208.543	196.356
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	23	1.131.036	1.560.046	1.093.917	1.536.761
		<b>18.961.810</b>	<b>52.716.675</b>	<b>17.212.386</b>	<b>50.724.860</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>452.477.957</b>	<b>345.089.879</b>	<b>394.114.199</b>	<b>318.849.337</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>867.779.284</b>	<b>730.438.078</b>	<b>805.529.416</b>	<b>703.104.968</b>

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	01.01.2025 -	01.01.2024 -	01.01.2025 -	01.01.2024 -	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	24	40.597.635	30.550.929	37.702.336	27.853.663
Έσοδα κοινοχρήστων	25	1.987.828	1.542.449	1.942.322	1.514.441
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>42.585.463</b>	<b>32.093.378</b>	<b>39.644.658</b>	<b>29.368.104</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	9	24.487.924	29.440.613	23.485.924	27.409.283
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		227.000	154.000	227.000	154.000
Έξοδα ακινήτων	26	(7.485.701)	(6.011.120)	(7.329.517)	(5.700.882)
Δαπάνες προσωπικού	27	(2.934.050)	(2.702.966)	(2.934.050)	(2.702.966)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	28	(2.074.628)	(1.921.271)	(2.028.800)	(1.753.391)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8	(370.612)	(311.221)	(330.916)	(304.387)
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	29	(2.030.475)	(62.591)	(2.030.475)	(62.591)
Άλλα έσοδα	30	57.085	18.376	2.388	13.965
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>52.462.006</b>	<b>50.697.198</b>	<b>48.706.212</b>	<b>46.421.135</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	31	78.209	765.108	59.242	687.704
Χρηματοοικονομικά έξοδα	31	(13.822.597)	(15.017.510)	(12.887.933)	(14.746.308)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>38.717.618</b>	<b>36.444.796</b>	<b>35.877.521</b>	<b>32.362.531</b>
Φόρος	23	(2.391.777)	(3.038.106)	(2.345.223)	(2.956.683)
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>36.325.841</b>	<b>33.406.690</b>	<b>33.532.298</b>	<b>29.405.848</b>
<b>Λοιπά συνολικά Εισοδήματα</b>					
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:</b>					
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	18	(7.018)	(7.150)	(7.018)	(7.150)
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους</b>		<b>36.318.823</b>	<b>33.399.540</b>	<b>33.525.280</b>	<b>29.398.698</b>
<b>Κέρδη μετά από φόρους κατανεμόμενα σε :</b>					
Μετόχους της Εταιρείας		36.325.841	33.406.690	33.532.298	29.405.848
		<b>36.325.841</b>	<b>33.406.690</b>	<b>33.532.298</b>	<b>29.405.848</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κατανεμόμενα σε :</b>					
Μετόχους της Εταιρείας		36.318.823	33.399.540	33.525.280	29.398.698
		<b>36.318.823</b>	<b>33.399.540</b>	<b>33.525.280</b>	<b>29.398.698</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>					
Βασικά	32	0,148	0,147		
Απομειωμένα	32	0,148	0,147		

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>76.180.322</b>	<b>31.585.562</b>	<b>43.740.000</b>	<b>3.852.939</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(10.234)</b>	<b>235.350</b>	<b>84.031.912</b>	<b>274.195.442</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	33.406.690	<b>33.406.690</b>
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(7.150)	0	0	<b>(7.150)</b>
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7.150)</b>	<b>0</b>	<b>33.406.690</b>	<b>33.399.540</b>
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.408.447	48.591.544	0	0	0	0	0	0	<b>74.999.991</b>
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	6.260.000	0	0	0	0	0	<b>6.260.000</b>
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	0	0	2.129.572	0	0	0	0	(2.129.572)	<b>0</b>
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	19.746.050	32.383.522	(52.129.572)	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(560.851)	0	0	0	0	0	(77.640)	<b>(638.491)</b>
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	349.149	0	0	0	0	0	0	<b>349.149</b>
Διανομή μερίσματος χρήσης 2023	0	0	0	0	0	0	0	(4.894.750)	<b>(4.894.750)</b>
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	33.930	0	0	0	0	0	(33.930)	0	<b>0</b>
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2024	0	0	0	99.829	0	0	0	(99.829)	<b>0</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	77.318	0	<b>77.318</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	1.600.000	0	<b>1.600.000</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>46.188.427</b>	<b>80.763.364</b>	<b>(43.740.000)</b>	<b>99.829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.643.388</b>	<b>(7.201.791)</b>	<b>77.753.217</b>
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>122.368.749</b>	<b>112.348.926</b>	<b>0</b>	<b>3.952.768</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(17.384)</b>	<b>1.878.738</b>	<b>110.236.811</b>	<b>385.348.199</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025</b>	<b>122.368.749</b>	<b>112.348.926</b>	<b>0</b>	<b>3.952.768</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(17.384)</b>	<b>1.878.738</b>	<b>110.236.811</b>	<b>385.348.199</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	36.325.841	<b>36.325.841</b>
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(7.018)	0	0	<b>(7.018)</b>
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7.018)</b>	<b>0</b>	<b>36.325.841</b>	<b>36.318.823</b>
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>									
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	11	0	92.309	0	0	0	0	0	<b>92.309</b>
Διανομή μερίσματος χρήσης 2024	33	0	0	0	0	0	0	(7.342.125)	<b>(7.342.125)</b>
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2025		0	0	502.319	0	0	0	(502.319)	<b>0</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	84.122	0	<b>84.122</b>
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	800.000	0	<b>800.000</b>
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>		<b>0</b>	<b>92.309</b>	<b>502.319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>884.122</b>	<b>(7.844.444)</b>	<b>(6.365.694)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>122.368.749</b>	<b>112.441.235</b>	<b>0</b>	<b>4.455.087</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(24.402)</b>	<b>2.762.860</b>	<b>138.718.208</b>	<b>415.301.327</b>

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	Τακτικό Αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024</b>	<b>76.180.322</b>	<b>31.585.562</b>	<b>43.740.000</b>	<b>3.852.939</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(10.234)</b>	<b>235.350</b>	<b>83.002.639</b>	<b>273.166.169</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	29.405.848	29.405.848
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7.150)</b>	<b>0</b>	<b>29.405.848</b>	<b>29.398.698</b>
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>									
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	26.408.447	48.591.544	0	0	0	0	0	0	74.999.991
Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	0	6.260.000	0	0	0	0	0	6.260.000
Τόκοι Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	0	0	2.129.572	0	0	0	0	(2.129.572)	0
Κεφαλαιοποίηση Μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου	19.746.050	32.383.522	(52.129.572)	0	0	0	0	0	0
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(560.851)	0	0	0	0	0	0	(560.851)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	349.149	0	0	0	0	0	0	349.149
Διανομή μερίσματος χρήσης 2023	0	0	0	0	0	0	0	(4.894.750)	(4.894.750)
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	33.930	0	0	0	0	0	(33.930)	0	0
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2024	0	0	0	99.829	0	0	0	(99.829)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	77.318	0	77.318
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	0	0	0	0	0	0	1.600.000	0	1.600.000
Αποθεματικό από συγχώνευση θυγατρικών	0	0	0	0	0	0	0	3.859.907	3.859.907
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>46.188.427</b>	<b>80.763.364</b>	<b>(43.740.000)</b>	<b>99.829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.643.388</b>	<b>(3.264.244)</b>	<b>81.690.764</b>
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>122.368.749</b>	<b>112.348.926</b>	<b>0</b>	<b>3.952.768</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(17.384)</b>	<b>1.878.738</b>	<b>109.144.243</b>	<b>384.255.631</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025</b>	<b>122.368.749</b>	<b>112.348.926</b>	<b>0</b>	<b>3.952.768</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(17.384)</b>	<b>1.878.738</b>	<b>109.144.243</b>	<b>384.255.631</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>									
Κέρδη μετά από φόρους περιόδου 01.01 - 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	0	33.532.298	33.532.298
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	0	0	0	(7.018)	0	0	(7.018)
<b>Συνολικά συγκεντρωτικά εισοδήματα περιόδου μετά από φόρους</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(7.018)</b>	<b>0</b>	<b>33.532.298</b>	<b>33.525.280</b>
<b>Συναλλαγές καταχωρημένες απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>									
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	11	0	92.309	0	0	0	0	0	92.309
Διανομή μερίσματος χρήσης 2024	33	0	0	0	0	0	0	(7.342.125)	(7.342.125)
Τακτικό Αποθεματικό περιόδου 2025		0	0	502.319	0	0	0	(502.319)	0
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (βραχυπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	84.122	0	84.122
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές (μακροπρόθεσμο)	16	0	0	0	0	0	800.000	0	800.000
<b>Σύνολο συναλλαγών</b>	<b>0</b>	<b>92.309</b>	<b>0</b>	<b>502.319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>884.122</b>	<b>(7.844.444)</b>	<b>(6.365.694)</b>
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>122.368.749</b>	<b>112.441.235</b>	<b>0</b>	<b>4.455.087</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(24.402)</b>	<b>2.762.860</b>	<b>134.832.098</b>	<b>411.415.217</b>

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>				
Κέρδη προ φόρων	38.717.618	36.444.796	35.877.521	32.362.531
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6, 7, 8 370.612	311.221	330.916	304.387
Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων	2.030.475	62.591	2.030.475	62.591
Πρόβλεψη υποχρεώσεων παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	18 12.332	10.995	12.332	10.995
Λοιπές προβλέψεις προσωπικού (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	27 891.002	808.049	891.002	808.049
(Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	9 (24.487.924)	(29.440.613)	(23.485.924)	(27.409.283)
Έσοδα από τόκους	31 (227.000)	(154.000)	(227.000)	(154.000)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	31 (78.209)	(765.108)	(59.242)	(687.704)
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων	31 13.774.646	14.966.608	12.843.783	14.695.723
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :	47.951	50.902	44.150	50.585
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(990.637)	1.370.193	(568.014)	487.190
Μείωση / (αύξηση) δεσμευμένων καταθέσεων	(3.290.607)	(1.131.666)	(3.203.827)	(813.666)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(1.667.554)	3.975.050	112.221	2.944.404
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(13.332.869)	(13.974.534)	(12.557.286)	(13.887.390)
Καταβλημένοι φόροι	(2.820.787)	(2.669.765)	(2.788.067)	(2.606.409)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>8.949.049</b>	<b>9.864.719</b>	<b>9.253.040</b>	<b>6.168.003</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(164.988)	(104.424)	(161.933)	(104.424)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9 (10.245.601)	(82.297.829)	(10.245.601)	(82.297.829)
Πωλήσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	3.056	0	0	0
Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων	9 1.500.000	2.440.000	1.500.000	2.440.000
Ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	9 (13.077.475)	(20.275.388)	(13.077.475)	(20.204.793)
Εξαγορές θυγατρικών εταιρειών εξαιρουμένων των ταμειακών διαθεσίμων	10, 22 (59.956.927)	(10.047.449)	(60.217.775)	(9.368.976)
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	11 0	(12.000.000)	0	(12.000.000)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών	0	0	0	(32.880.000)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0	(77.640)	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες	83.776	754.218	64.519	676.814
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(81.858.159)</b>	<b>(121.608.512)</b>	<b>(82.138.265)</b>	<b>(153.739.208)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>				
Αναληφθέντα δάνεια	19 141.328.650	114.000.000	141.328.650	90.000.000
Έξοδα έκδοσης δανείων	(795.000)	(192.000)	(795.000)	0
Πληρωμές σε αναληφθέντα δάνεια	19 (68.119.525)	(56.060.875)	(68.119.525)	(4.609.708)
Αναληφθέν Μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο	0	6.260.000	0	6.260.000
Πληρωμές υποχρεώσεων μίσθωσης	(238.409)	(191.085)	(200.211)	(184.402)
Διανομή μερισματος	(7.340.806)	(4.893.594)	(7.340.806)	(4.893.594)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	15 0	74.999.991	0	74.999.991
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(560.851)	0	(560.851)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>64.834.910</b>	<b>133.361.586</b>	<b>64.873.108</b>	<b>161.011.436</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου</b>	<b>(8.074.200)</b>	<b>21.617.793</b>	<b>(8.012.117)</b>	<b>13.440.231</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	<b>34.410.328</b>	<b>12.792.535</b>	<b>29.737.588</b>	<b>12.360.595</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα απορροφώμενων θυγατρικών</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.936.762</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>26.336.128</b>	<b>34.410.328</b>	<b>21.725.471</b>	<b>29.737.588</b>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Οι παρούσες Εταιρικές και Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, (εφεξής «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») περιλαμβάνουν τις Εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» (εφεξής η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος») για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Η Εταιρεία, ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (Α.Ε.Ε.Α.Π.), δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό τη διαχείριση χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας και κινητών αξιών σύμφωνα με τον Ν. 5193/2025, όπως ισχύει. Η κύρια δραστηριότητά της είναι η εκμίσθωση εμπορικών ακινήτων μέσω λειτουργικής μίσθωσης.

Επιπλέον το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά την 740/26.11.2015 συνεδρίασή του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013.

Η TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι επί της οδού Χειμάρρας 5 στο Μαρούσι Αττικής, Ελλάδα. Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 003548801000. Η διάρκεια της ορίζεται σε πενήντα (50) έτη και αρχίζει από την καταχώρηση στο μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή της Διοικητικής απόφασης για την χορήγηση αδειάς συστάσεώς της και την έγκριση του καταστατικού της (25.11.1999).

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 είχε ως εξής:

- Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. με ποσοστό συμμετοχής	98,58%
- Λοιποί Μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής	1,42%

Οι Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου συντάσσονται, με ενσωμάτωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται, με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εισηγμένης "ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.", με έδρα την Ελλάδα.

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 26.02.2026, έχουν αναρτηθεί στο διαδικτυο στη διεύθυνση [www.trastor.gr](http://www.trastor.gr) και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της.

### 2. ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΟΥΣΙΩΔΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ

#### 2.1 Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) προς διευκόλυνση της παρουσίασής τους. Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία έχουν αναξινομηθεί για να είναι σύμφωνα με τις τροποποιήσεις στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

Ο Όμιλος δεν προέβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου Δ.Π.Χ.Α..

#### 2.2 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Η Εταιρεία, κατά την 31.12.2025, διέθετε ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 21,7 εκ. τα οποία σε συνδυασμό με τις απαιτήσεις και τις δεσμευμένες καταθέσεις του κυκλοφορούντος ενεργητικού, της παρέχουν επάρκεια κεφαλαίου κίνησης, έτσι ώστε να εκπληρώνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη κερδοφορία της Εταιρείας και τις θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές, επιβεβαιώνουν την ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωσή της.

Οι θυγατρικές της Εταιρείας, διαθέτουν επίσης ισχυρή χρηματοοικονομική διάρθρωση διαθέτοντας ταμειακά διαθέσιμα ύψους € 4,6 εκ. και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ύψους € 1,7 εκ..

Συνεπώς, η Εταιρεία και ο Όμιλος διαθέτουν τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής τους και γι' αυτόν το λόγο, υιοθετείται η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας κατά την κατάρτιση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης.

### 2.3 Ενοποίηση

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν 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 ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες εάν πληρούν τα κριτήρια του Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων ή αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και συνεπώς οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 3. Στην περίπτωση αυτή, που οι επενδύσεις αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μετά την αφαίρεση τυχόν ζημιών απομείωσης. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί, όπου κρίθηκε αναγκαίο, ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Όταν ο Όμιλος παύσει να έχει τον έλεγχο, το εναπομένον ποσοστό συμμετοχής επιμετρύεται εκ νέου στην εύλογη αξία του, ενώ τυχόν διαφορές που προκύπτουν σε σχέση με την τρέχουσα αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Κατόπιν, το περιουσιακό αυτό στοιχείο αναγνωρίζεται ως συγγενής επιχείρηση, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ενεργητικού στην εύλογη αυτή αξία. Επιπροσθέτως, σχετικά ποσά που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στα λουπά συνολικά εισοδήματα λογιστικοποιούνται με τον ίδιο τρόπο που θα ακολουθούσαν σε περίπτωση πώλησης των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, δηλαδή μπορεί να μεταφερθούν στα αποτελέσματα.

### 2.4 Συγχώνευση επιχειρήσεων δι' απορροφήσεως

Κατά την απορρόφηση από την Εταιρεία (μητρική) θυγατρικών εταιρειών, το σύνολο των λογιστικών αξιών των στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων των θυγατρικών προστίθεται στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες της Εταιρείας με ημερομηνία αυτή που έχει καταχωρηθεί η πράξη συγχώνευσης στις αρμόδιες αρχές. Το αποτέλεσμα των θυγατρικών το οποίο έχει προκύψει έως την ημερομηνία συγχώνευσης, εμφανίζεται στα αποτελέσματα του Ομίλου και η όποια διαφορά μεταξύ καθαρής θέσης θυγατρικών και συμμετοχής της μητρικής, εμφανίζεται στην καθαρή θέση της μητρικής.

### 2.5 Μισθώσεις

#### • Δικαιώματα χρήσης παγίων

Ο Όμιλος αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρύονται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων. Το κόστος των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνει το ποσό των αναγνωρισμένων υποχρεώσεων μίσθωσης, το άμεσο κόστος και τις πληρωμές μισθώσεων που πραγματοποιήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης ή πριν από την ημερομηνία έναρξης μείον τα λαμβανόμενα κίνητρα μίσθωσης. Αν ο Όμιλος είναι βέβαιος ότι θα αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης, η απόσβεσή του θα πρέπει να πραγματοποιείται με τη σταθερή μέθοδο στην εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του παγίου. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

#### • Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών ο Όμιλος χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επαναμετρύεται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

#### • Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων χαμηλής αξίας

Ο Όμιλος εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των € 5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

### 2.6 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι λειτουργικοί τομείς αναφέρονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Ο κύριος υπεύθυνος λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Ομίλου είναι το άτομο που κατανέμει τους πόρους και αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων του Ομίλου (σημείωση 5). Ο Όμιλος έχει ορίσει το Διευθύνοντα Σύμβουλο σαν κύριο υπεύθυνο λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

## 2.7 Νόμισμα σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά του βιβλία σε ευρώ.

## 2.8 Ενσώματα πάγια

Τα έπιπλα, οι ηλεκτρονικοί υπολογιστές και ο λοιπός εξοπλισμός του Ομίλου απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια.
- Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές: 3 χρόνια.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός πάγιου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

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

## 2.9 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο ποσό αυτό μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη. Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου αφορούν λογισμικά προγράμματα. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

## 2.10 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα με τα των επ' αυτών κτισμάτων.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων συναλλαγής.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή αξιολογείται από ανεξάρτητους εκτιμητές. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου.

Οι μέθοδοι επιμέτρησης που χρησιμοποιούνται είναι οι ακόλουθες:

- Μέθοδος Αγοράς ή Συγκριτική Μέθοδος (Comparative Method). Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων συγκρίσιμων ακινήτων.
- Μέθοδος Εισοδήματος (Income Approach). Η εν λόγω μέθοδος προσδιορίζει την εύλογη αξία κάθε ακινήτου με βάση την κεφαλαιοποιημένη αξία του παρόντος μισθώματος.
- Μέθοδος Κόστους (Cost Approach). Η μέθοδος αυτή προσδιορίζει την εύλογη αξία του κάθε ακινήτου με βάση το κόστος αντικατάστασης του ή την αξιοποίησή του.
- Τεχνική της Αξιοποίησης του Ακινήτου (Residual Method). Η μέθοδος αυτή βασίζεται στο ανώτατο τίμημα που θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένας επενδυτής για ένα οικόπεδο, προκειμένου να το αξιοποιήσει και στη συνέχεια να το εκμεταλλευτεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που υπόκεινται σε βελτιώσεις για συνέχιση της χρήσης τους ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τις οποίες η αγορά είναι λιγότερο ενεργή, εξακολουθούν να αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Δ.Λ.Π. 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα», μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν, ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, τα οποία σχετίζονται με το ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Οι δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της χρήσης, στην οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια της χρήσης, στην οποία πραγματοποιούνται.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5, στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

## 2.11 Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση, ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Τα κριτήρια για ταξινόμηση ενός επενδυτικού ακινήτου σαν διαθέσιμο προς πώληση πληρούνται όταν η πώληση είναι πολύ πιθανή και το περιουσιακό στοιχείο είναι άμεσα διαθέσιμο να πουληθεί στην παρούσα κατάστασή του. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν

ενεργητικό της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι ενέργειες που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της πώλησης θα πρέπει να υποδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανό να γίνουν σημαντικές αλλαγές στην πώληση ή να αποσυρθεί η απόφαση για πώληση. Η Διοίκηση πρέπει να δεσμευτεί στο σχέδιο πώλησης του περιουσιακού στοιχείου και η πώληση αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία της ταξινόμησης.

## 2.12 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται (δηλαδή ενσώματα πάγια, άυλα περιουσιακά στοιχεία και συμμετοχές σε θυγατρικές), υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

## 2.13 Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

### Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν:

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει

- Ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ή έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση υπό την μορφή σύμβασης μεταβίβασης ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όπου ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό.

### Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού αποαναγνωρίζονται όταν η υποχρέωση διακόπτεται, ακυρώνεται ή εκπνέει. Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε αποαναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει στα υπόλοιπα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

## 2.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ανάκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της Εταιρείας ή του αντισυμβαλλόμενου.

## 2.15 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλούμενων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του Δ.Π.Χ.Α. 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Αναφορικά με τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, ο Όμιλος χρησιμοποιεί:

- Εξατομικευμένη προσέγγιση βάσει του προφίλ, του χρόνου καθυστέρησης είσπραξης των απαιτήσεων και της πολιτικής του Ομίλου.
- Πίνακα αξιολόγησης πιστωτικού κινδύνου των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία.

## 2.16 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και περιλαμβάνουν μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες. Τα δεσμευμένα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα εμφανίζονται σε διακριτή γραμμή.

## 2.17 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

## 2.18 Προγράμματα παροχών προσωπικού

### A) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκρών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

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

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος 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 στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος 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 στη χρήση που έχουν προκύψει.

### B) Παροχές καθορισμένων εισφορών

Το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Κρατικό Ασφαλιστικό Φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα (ΕΦΚΑ) ο οποίος χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο Φορέα, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από τον εργοδότη. Κατά την συνταξιοδότηση το συνταξιοδοτικό ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους εργαζομένους. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα. Το δεδουλευμένο κόστος των εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Το πρόγραμμα αυτό θεωρείται και λογιστικοποιείται ως καθορισμένων εισφορών.

### Γ) Προγράμματα παροχής κινήτρων διευθυντικών στελεχών

Η Εταιρεία υιοθετεί προγράμματα παροχής κινήτρων και αποσκοπεί να προσελκύσει, διατηρήσει και παροτρύνει τα στελέχη της, αφού μέσω προγραμμάτων παροχής κινήτρων οι συμμετέχοντες αποκτούν άμεσο μετοχικό ενδιαφέρον για την Εταιρεία και θα συνδέσουν την απόδοσή τους με την απόδοση της Εταιρείας στο μέλλον, έτσι όπως αυτή αντικατοπτρίζεται στην αύξηση της εσωτερικής λογιστικής της αξίας (NAV).

Το κόστος των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται με την χρήση κατάλληλων μοντέλων αποτίμησης και αναγνωρίζεται ως δαπάνη από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων μέσω της δημιουργίας ειδικού αποθεματικού.

Στη χρήση του 2025, τα προγράμματα παροχής κινήτρων αφορούσαν ένα βραχυπρόθεσμο και ένα μακροπρόθεσμο πρόγραμμα.

Το βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα αφορά θέσπιση κινήτρων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας και απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας.

Το μακροπρόθεσμο πρόγραμμα αφορά παροχή κινήτρων με τη μορφή χορήγησης δωρεάν μετοχών καθώς και μετρητών μέσω διανομής κερδών (profit share) σε συγκεκριμένα στελέχη της Εταιρείας. Σκοπός του μακροπρόθεσμου προγράμματος είναι η παροχή μακροπρόθεσμων οικονομικών κινήτρων προς τους δικαιούχους και η ενθάρρυνση της επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας.

Περισσότερες πληροφορίες αναγράφονται στη σημείωση 16.

## 2.19 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης, οι προβλέψεις αντλιογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν.

## 2.20 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένες με τα έξοδα συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Σε περίπτωση ανάληψης δανειακών υποχρεώσεων, για την κατασκευή ενός περιουσιακού στοιχείου τα κόστη δανεισμού κεφαλαιοποιούνται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού, για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο να είναι έτοιμο για χρήση ή πώληση. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

### 2.21 Εμπορικές και λουπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

### 2.22 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της με έδρα την Ελλάδα, από την ημερομηνία που καθίστανται θυγατρικές της Εταιρείας, φορολογούνται σύμφωνα με την παρ. 3 και 6 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της στην Ελλάδα δεν έχουν υποχρέωση σχηματισμού αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω του ιδιαίτερου τρόπου φορολόγησης, όπως αναφέρεται ανωτέρω, από τον οποίο δεν προκύπτει διαφορά λογιστικής και φορολογικής βάσης.

Οι θυγατρικές του Ομίλου στο εξωτερικό φορολογούνται σύμφωνα με τη νομοθεσία των χωρών στις οποίες δραστηριοποιούνται. Ο τρέχων φόρος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, ενώ αναβαλλόμενος φόρος αναγνωρίζεται για προσωρινές διαφορές μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο αναστροφής τους.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο στον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη για την αξιοποίησή τους.

### 2.23 Αναγνώριση εσόδων

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή τα ακίνητα απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 9). Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων πλέον έσοδα άυλης εμπορικής αξίας τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους μισθωτές του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις. Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στον Όμιλο. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους και στη συνέχεια παρακολουθούνται από τη Διοίκηση και αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους των μισθώσεων.

Τα έσοδα κοινοχρήστων προέρχονται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές και αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που καθίστανται δεδουλευμένα.

Ο Όμιλος προσδιορίζει τις υπηρεσίες αυτές ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης ("performance obligation"). Ο Όμιλος έχει προσδιορίσει ότι ελέγχει τις υπηρεσίες πριν αυτές παρασχεθούν στους μισθωτές, και ως εκ τούτου δρα ως εντολέας ("principal") και όχι ως αντιπρόσωπος ("agent") για τις συμβάσεις αυτές.

### 2.24 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα / Χρηματοοικονομικά έσοδα» της κατάστασης συνολικού εισοδήματος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης.

Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα δικαιώματα προπληρωμών) αλλά δε λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλομένων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωσης.

### 2.25 Διανομή μερισμάτων

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

### 2.26 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις».
- τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις,
- οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,
- η εταιρεία Πειραιώς Financial Holdings A.E. μετά των θυγατρικών της,
- οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

### 2.27 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνήν Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα υπάρχοντα Δ.Π.Χ.Α., που έχουν ισχύ από την 1η Ιανουαρίου 2025, έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνήν Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board, «IASB») και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## Τροποποιήσεις σε Λογιστικά Πρότυπα

### Δ.Λ.Π. 21 (Τροποποίηση) «Έλλειψη ανταλλαξιμότητας».

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα και, κατά συνέπεια, πότε δεν είναι, καθώς και πως μια οικονομική οντότητα καθορίζει την συναλλαγματική ισοτιμία που θα ισχύει όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο. Επιπλέον, η τροποποίηση απαιτεί γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση του μη ανταλλάξιμου νομίσματος.

Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

**Τροποποιήσεις σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το IASB και έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ, ωστόσο η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2025 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από τον Όμιλο και την Εταιρεία:**

### Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Κατηγοριοποίηση, Επιμέτρηση και Γνωστοποιήσεις Χρηματοοικονομικών Μέσων»

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στην αντιμετώπιση θεμάτων που εντοπίστηκαν μετά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις: α) διευκρινίζουν ότι μια οντότητα επιτρέπεται να αποαναγνωρίσει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που εξοφλείται πριν από την πραγματική ημερομηνία εξόφλησης υπό συγκεκριμένες συνθήκες όταν χρησιμοποιείται ηλεκτρονικό σύστημα πληρωμών, β) παρέχουν επιπλέον παραδείγματα σχετικά με τους συμβατικούς όρους που είναι συνεπείς με μια τυπική δανειακή σύμβαση και ενισχύουν την περιγραφή των δικαιωμάτων χωρίς αναγωγή και των συμβατικά συνδεδεμένων χρηματοοικονομικών μέσων, και γ) προσθέτουν νέες γνωστοποιήσεις για τους συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισόδων (FVTOCI) και για τα ενδεχόμενα χρηματοοικονομικά μέσα.

### Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Π.Χ.Α. 7 (Τροποποίηση) «Συμβόλαια που Αναφέρονται σε Ηλεκτρική Ενέργεια Εξαρτώμενη από τη Φύση»

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στη βελτίωση των παραμέτρων που μια οντότητα πρέπει να λάβει υπόψη όταν αξιολογεί την εξαίρεση για ίδια χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9 σε συμβάσεις για την αγορά και παραλαβή ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας, της οποίας η πηγή παραγωγής εξαρτάται από τη φύση. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις επεκτείνονται και στην λογιστική αντιστάθμισης και επιτρέπουν σε μια οντότητα να χρησιμοποιεί μια σύμβαση για ανανεώσιμη ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με καθορισμένα χαρακτηριστικά ως χρηματοοικονομικό εργαλείο αντιστάθμισης. Τέλος, οι τροποποιήσεις εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για συμβάσεις ανανεώσιμης ηλεκτρικής ενέργειας που εξαρτώνται από τη φύση και διαθέτουν καθορισμένα χαρακτηριστικά.

## Ετήσιες Βελτιώσεις

Τα πρότυπα που τροποποιήθηκαν προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι ασυνέπειες μεταξύ παραγράφων διαφορετικών Δ.Π.Χ.Α. ή να παρασχεθούν διευκρινίσεις, είναι:

- Δ.Π.Χ.Α. 1 «Λογιστική Αντιστάθμισης από οντότητες που υιοθετούν για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Α».
- Δ.Π.Χ.Α. 7 «Κέρδος ή Ζημία από την αποαναγνώριση».
- Δ.Π.Χ.Α. 7 «Γνωστοποίηση της Αναβαλλόμενης Διαφοράς Μεταξύ Εύλογης Αξίας και Τιμής Συναλλαγής».
- Δ.Π.Χ.Α. 7 «Εισαγωγή και Γνωστοποιήσεις Πιστωτικού Κινδύνου».
- Δ.Π.Χ.Α. 9 «Αποαναγνώριση Υποχρέωσης Μίσθωσης από τον Μισθωτή».
- Δ.Π.Χ.Α. 9 «Τιμή Συναλλαγής».
- Δ.Π.Χ.Α. 10 «Καθορισμός 'de facto' Εκπροσώπου».
- Δ.Λ.Π. 7 «Μέθοδος Κόστους».

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει πρόωρα την ανωτέρω τροποποίηση, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

**Νέα πρότυπα και που έχουν εκδοθεί από το IASB αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την ΕΕ και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από τον Όμιλο και την Εταιρεία:**

### Δ.Π.Χ.Α. 18 (Νέο Δ.Π.Χ.Α.) «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»

Το νέο Πρότυπο αποσκοπεί στη βελτίωση της διαφάνειας και της συγκρισιμότητας της απόδοσης των οντοτήτων, έχει αναδρομική εφαρμογή και θα αντικαταστήσει το Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Καθορίζει γενικές και ειδικές απαιτήσεις για την παρουσίαση και τη γνωστοποίηση πληροφοριών στις γενικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, με σκοπό να εξασφαλίσει ότι παρέχουν σχετικές πληροφορίες που αναπαριστούν με ακρίβεια τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις, τα ίδια κεφάλαια, τα έσοδα και τα έξοδα της οντότητας.

### Δ.Π.Χ.Α. 19 (Νέο Δ.Π.Χ.Α.) «Γνωστοποιήσεις: Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη»

Το νέο Πρότυπο καθορίζει τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που επιτρέπεται να εφαρμόσει μια οντότητα αντί για τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σε άλλα Δ.Π.Χ.Α. Επιτρέπει σε θυγατρικές που έχουν μητρική εταιρεία η οποία εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές της καταστάσεις να εφαρμόσουν τα Δ.Π.Χ.Α. με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Οι θυγατρικές μπορούν να επιλέξουν να εφαρμόσουν το Δ.Π.Χ.Α. 19 εφόσον δεν έχουν δημόσια ευθύνη και η μητρική τους εταιρεία εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

### 3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ, ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επιπλέον απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

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

#### 3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

##### α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά τεχνική αποτίμησης:

**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 δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά ακινήτων για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση του Ομίλου προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Διοίκηση του Ομίλου λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση για τον προσδιορισμό του εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο, με τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και με τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης των μελλοντικών ταμειακών ροών. Παράλληλα η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Επίσης ο Όμιλος και η Εταιρεία, εξασκεί κρίση αναφορικά με τον συντελεστή βαρύτητας που εφαρμόζει ανά επενδυτικό ακίνητο στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου αποσβεσμένου κόστους.

Στην ίδια βάση αποτίμησης περιλαμβάνονται και τα επενδυτικά ακίνητα υπό κατασκευή ή/και υπό ανακαίνιση, για τα οποία η εύλογη αξία προσδιορίζεται με τις ανωτέρω τεχνικές αποτίμησης, λαμβάνοντας υπόψη ιδίως το στάδιο ολοκλήρωσης, το εκτιμώμενο κόστος ολοκλήρωσης και τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές μετά την αποπεράτωση τους.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 9.

##### β) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Ο Όμιλος προβαίνει σε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας λόγω επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών την προηγούμενη τριετία.

Η Διοίκηση αξιολόγησε τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της και κατέγραψε πρόσθετες ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη σημείωση 12.

##### γ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων Διευθυντικών Στελεχών

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των προγραμμάτων παροχής κινήτρων απαιτεί τη χρησιμοποίηση της κατάλληλης μεθόδου αποτίμησης, η οποία εξαρτάται από τους όρους και τις προϋποθέσεις των παροχών. Αυτή η εκτίμηση, επίσης, απαιτεί τη χρησιμοποίηση των κατάλληλων δεδομένων, συμπεριλαμβανομένης της ημερομηνίας παραχώρησης των δικαιωμάτων, της αναμενόμενης ζωής των δικαιωμάτων, το κατά πόσο οι προϋποθέσεις σχετίζονται με την αγορά ή όχι (market/non market condition), των όρων κατοχύρωσης, της αναμενόμενης μερισματικής απόδοσης, και κάνοντας παραδοχές σχετικά με αυτά. Επίσης, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών ή καταβολής σε μετρητά), για την λογιστική πολιτική που θα ακολουθηθεί (σχηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

### 3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

#### Κατηγοριοποίηση νέων αγορασθέντων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση επιχειρήσεων ή σαν επενδυτικά ακίνητα

Ο Όμιλος καθορίζει εάν ένα νεοαποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν συνένωση επιχείρησης του Ομίλου ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξετάζει κατά πόσον κάθε εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ο Όμιλος θεωρεί μια εξαγορά ως απόκτηση επιχειρήσεων, όταν ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου, αποκτάται. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία.

#### Αναταξινόμηση επενδυτικών ακινήτων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση

Ο Όμιλος αναταξινόμει ένα περιουσιακό στοιχείο, ως κατεχόμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, ο Όμιλος έχει λάβει απόφαση για την πώληση και η πώληση είναι πολύ πιθανόν να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως κατεχόμενο προς πώληση. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

#### Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος, ως εκμισθωτής, προσδιορίζει τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπιπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

## 4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που απορρέουν από το οικονομικό, κανονιστικό και επιχειρηματικό περιβάλλον καθώς και από τη φύση των δραστηριοτήτων τους και προέρχονται τόσο από την αγορά όπου δραστηριοποιείται όσο και από το συνεχώς μεταβαλλόμενο μακροοικονομικό περιβάλλον.

Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος, οι λειτουργικοί κίνδυνοι, οι επιχειρηματικοί κίνδυνοι και οι κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης.

Ο Όμιλος έχει οργανώσει ένα επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου και η Διοίκηση εφαρμόζει δομημένο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων, το οποίο επιβλέπεται συνεχώς από την Επιτροπή Ελέγχου και αξιολογείται σε ετήσια βάση από το Δ.Σ., με τη συνδρομή της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, με κύριο σκοπό την πρόληψη των παραπάνω κινδύνων. Αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του και επιλέγει, βάσει της σημαντικότητάς τους, τους βασικούς, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά.

### 4.1 Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

- **Κίνδυνος αγοράς**

Κίνδυνος αγοράς είναι ο κίνδυνος μείωσης της αξίας μιας επένδυσης εξαιτίας αλλαγών στους παράγοντες που διαμορφώνουν την αξία της αγοράς. Έτσι ο κίνδυνος αγοράς διακρίνεται περαιτέρω στον κίνδυνο επιτοκίου, τον κίνδυνο μεταβολής των τιμών των ακινήτων και τον συναλλαγματικό.

Ο Όμιλος εκτίθεται στους ανωτέρω κινδύνους αγοράς, οι οποίοι αξιολογούνται σε συνεχή βάση και λαμβάνονται μέτρα περιορισμού όπου απαιτείται.

- i. **Κίνδυνος επιτοκίου**

Ο κίνδυνος επιτοκίου μπορεί να οριστεί ως η απώλεια η οποία προέρχεται από αλλαγές στις χρηματοροές και την αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, ως αποτέλεσμα αλλαγών στα επίπεδα των επιτοκίων.

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και οι οποίες επηρεάζουν το χρηματοοικονομικό του κόστος, καθώς και τις ταμειακές του ροές, λόγω των έντοκων στοιχείων του Ενεργητικού του που αφορούν κυρίως διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθέσιμων, καθώς επίσης και των δανειακών του υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στο Παθητικό του.

Για τον περιορισμό του ανωτέρω κινδύνου, ο Όμιλος παρακολουθεί τα επιτόκια της αγοράς και προβαίνει σε τροποποιήσεις των δανειακών του συμβάσεων με μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (επιτόκιο) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Έτσι λοιπόν, εάν το επιτόκιο δανεισμού Euribor 3μήνου, που αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο την 31.12.2025 ήταν 2,026%, αυξηθεί/μειωθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η ετήσια επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση +/- € 4.353 χιλ..

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο επιτοκίου αξιολογείται σε τακτική βάση μέσω της παρακολούθησης δεικτών κάλυψης χρέους (DSCR - Debt Service Coverage Ratio) σε επίπεδο δανείου και ανά τράπεζα, με τη διενέργεια σεναρίων μεταβολής των επιτοκίων της αγοράς.

## ii. Κίνδυνος μεταβολής των τιμών ακινήτων

Κίνδυνος μεταβολής των τιμών είναι ο κίνδυνος που προέρχεται από την υποχώρηση της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω της μεταβολής της αξίας των ακινήτων και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή, τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του όσο και των μισθωμάτων, επηρεάζει άμεσα τη χρηματοοικονομική θέση του και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού και την κερδοφορία του.

### Κίνδυνος μείωσης αξίας ακινήτων

Ο Όμιλος επενδύει κυρίως σε έναν πολύ εξειδικευμένο τομέα της οικονομίας, ο οποίος μπορεί να είναι ιδιαίτερα εκτεθειμένος σε μια πτωτική μεταστροφή των μακροοικονομικών συνθηκών ή ιδιαίτερων συνθηκών που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων.

Επίσης στο χώρο της κτηματαγοράς ενσωματώνονται κίνδυνοι, που έχουν να κάνουν κυρίως με:

- α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου,
- β) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, και
- γ) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Για την έγκαιρη αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου ο Όμιλος φροντίζει να επιλέγει ακίνητα τα οποία τυγχάνουν εξαιρετικής γεωγραφικής θέσης και προβολής και σε περιοχές οι οποίες είναι αρκετά εμπορικές ώστε να μειώσει την έκθεσή του σε αυτόν τον κίνδυνο.

Επίσης ο Όμιλος διέπεται από θεσμικό πλαίσιο, όπως ορίζεται από το Ν. 5193/2025, το οποίο συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή / και έγκαιρη αναγνώριση και αντιμετώπιση του σχετικού κινδύνου.

Σύμφωνα με το Ν. 5193/2025, όπως ισχύει:

- α) τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου αποτιμώνται περιοδικά, καθώς και προ αποκτήσεων και μεταβιβάσεων, από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,
- β) προβλέπεται η δυνατότητα επένδυσης σε ανάπτυξη και κατασκευή ακινήτων υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις και περιορισμούς,
- γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα, κατά τον χρόνο απόκτησής του από την Α.Ε.Ε.Α.Π., να υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) των συνολικών επενδύσεων του ομίλου της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Η Διοίκηση της Εταιρείας φροντίζει ώστε να μην υπερβαίνει το σχετικό όριο.

### Κίνδυνος μείωσης μισθωμάτων

Σχετικά με τον κίνδυνο που προέρχεται από τη μείωση των μισθωμάτων, και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Ο σταθμισμένος μέσος όρος υπολειπόμενης διάρκειας μισθώσεων (WAULT) του χαρτοφυλακίου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε 6,1 έτη, γεγονός που ενισχύει τη σταθερότητα και προβλεψιμότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επιπλέον σε ορισμένα εμπορικά μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχεται και όρος μισθώματος βάσει ποσοστού επί των καθαρών πωλήσεων των μισθωτών του ακινήτου.

## iii. Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν παρουσιάζει ουσιώδη έκθεση στον συναλλαγματικό κίνδυνο, καθώς το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών του διεξάγεται σε Ευρώ, πλην ελάχιστων συναλλαγών για κάλυψη λειτουργικών αναγκών του, οι οποίες γίνονται σε ξένα νομίσματα.

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος ορίζεται ως η πιθανότητα άμεσων ή έμμεσων απωλειών στις χρηματοροές μιας επιχείρησης, τα περιουσιακά στοιχεία της και τις υποχρεώσεις της, η οποία προέρχεται από μη ευνοϊκές μεταβολές των συναλλαγματικών ισοτιμιών.

### • Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από την αδυναμία μερικής ή ολικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων κάθε είδους αντισυμβαλλομένου έναντι του οποίου υπάρχει απαίτηση.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο που σχετίζεται κυρίως με τη φερεγγυότητα των μισθωτών. Εφαρμόζονται πολιτικές αξιολόγησης, παρακολούθησης απαιτήσεων, λήψης επαρκών εγγυήσεων και σχηματισμού προβλέψεων αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών όπου απαιτείται.

Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

#### i. Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή.

Στην προκειμένη περίπτωση ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν αφερέγγυους μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων. Επίσης η μεγάλη αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, οδηγεί σε σημαντικά αυξημένες αναπροσαρμογές μισθωμάτων, γεγονός το οποίο αυξάνει τον κίνδυνο αθέτησης της συμβατικής υποχρέωσης του μισθωτή.

Έτσι λαμβάνονται μέτρα τόσο κατά την επιλογή των μισθωτών όσο και κατά τη σύναψη των συμβάσεων μίσθωσης. Ειδικότερα, η επιλογή των μισθωτών, βασίζεται σε εκτενή αξιολόγησή τους, και σε στοιχεία που προκύπτουν από τη γενικότερη έρευνα του κλάδου δραστηριοποίησής τους.

Από την άλλη, ο Όμιλος μεριμνά, ώστε κατά τη μίσθωση να λαμβάνει από τον μισθωτή όσο το δυνατόν μεγαλύτερες οικονομικές εγγυήσεις που θα διασφαλίσουν σε ικανοποιητικό βαθμό το καλώς έχειν της μίσθωσης (χρηματική εγγύηση ή/και εγγυητικές επιστολές) και να συντάσσει τα μισθωτήρια συμβόλαια κατά τρόπο νομικό και ουσιαστικό προς όφελός του.

Η λήψη των αποφάσεων για τη σύναψη νέων μισθώσεων ή διαχείριση προβληματικών λαμβάνεται με βάση το ετήσιο μισθωτικό έσοδο του Ομίλου και την εξέταση του συνολικού προφίλ του μισθωτή, είτε σε επίπεδο CEO ή/και σε επίπεδο Επενδυτικής Επιτροπής ή/και σε επίπεδο Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει σύστημα πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε περίπτωση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών. Στα πλαίσια αυτά, κατά την τρέχουσα περίοδο, σχηματίστηκε πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, όπως αναλυτικά παρουσιάζεται στη σημείωση 12.

## ii. Κίνδυνος συγκέντρωσης

Με την έννοια του κινδύνου συγκέντρωσης, περιγράφεται η υψηλή εξάρτηση από ένα συγκεκριμένο πελάτη-μισθωτή που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερεγγυότητάς του, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά του πελάτη.

Ο Όμιλος παρακολουθεί δείκτες συγκέντρωσης:

- σε επίπεδο αξίας μίσθωσης (single tenant),
- σε επίπεδο επιχειρηματικής δραστηριότητας (industry),
- σε γεωγραφικό επίπεδο και
- σε επίπεδο αξίας μισθίου

Δεν υπάρχει μισθωτής με ποσοστό μεγαλύτερο του 10,8% επί των μισθωμάτων του Ομίλου, όπως προκύπτει από τις ενεργές μισθώσεις της 31.12.2025 σε ετησιοποιημένη βάση, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό του βασικού μετόχου «Τράπεζα Πειραιώς» ανήλθε σε 3,4% (2024: 7,3%).

### • Κίνδυνος ρευστότητας

Ένας από τους βασικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει μια εταιρεία είναι ο κίνδυνος ρευστότητας που συνίσταται στην έλλειψη χρηματικών διαθεσίμων ώστε να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις της.

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του.

Η Διοίκηση παρακολουθεί δείκτες ρευστότητας σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας σε τακτική βάση και διασφαλίζει την επάρκεια ρευστότητας μέσω προγραμματισμού ταμειακών ροών, διατήρησης διαθεσίμων και πρόσβασης σε χρηματοδότηση, ώστε να καλύπτονται οι τρέχουσες και μελλοντικές υποχρεώσεις.

Ο Όμιλος έχει φροντίσει τόσο για την κατάλληλη διασπορά των διαθεσίμων του σε συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα όσο και για τη διατήρηση επαρκούς ρευστότητας ώστε να καλύπτει τις τρέχουσες ανάγκες του αλλά και να μπορεί να υλοποιεί το μακροπρόθεσμο στρατηγικό πλάνο των επενδύσεων του.

Οι εκτιμώμενες μη προεξοφλημένες εκροές, βάσει συμβάσεων, που σχετίζονται με τις υποχρεώσεις (εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις), τα δάνεια και τις υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων πληρωμών τόκων), έχουν ως εξής:

#### Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

##### Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 19)	425.103.278	284.357.378	369.395.278	260.357.378
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	61.802.245	52.811.779	51.551.251	48.762.602
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 20)	680.384	828.304	639.282	828.304
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	46.582	78.736	45.684	78.736
<b>Σύνολο</b>	<b>487.632.489</b>	<b>338.076.197</b>	<b>421.631.495</b>	<b>310.027.020</b>

Από 1 έως 5 έτη

Πάνω από 5 έτη

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Από 1 έως 5 έτη	324.839.213	114.597.432	291.167.573	107.965.362
Πάνω από 5 έτη	162.793.276	223.478.765	130.463.922	202.061.658
	<b>487.632.489</b>	<b>338.076.197</b>	<b>421.631.495</b>	<b>310.027.020</b>

##### Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

##### Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

Έως 1 μήνα	4.494.932	1.840.405	4.317.647	1.543.405
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	52.997	60.650	52.997	41.650
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	1.990.563	3.517.539	1.854.540	2.049.496
	<b>6.538.492</b>	<b>5.418.594</b>	<b>6.225.183</b>	<b>3.634.552</b>

Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 19)	10.234.976	44.971.750	9.142.976	44.971.750
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων δανειακών υποχρεώσεων	15.303.579	14.307.638	13.549.169	13.313.604
Υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 20)	248.034	237.511	208.542	196.355
Εκτιμώμενες πληρωμές τόκων μισθώσεων ενσώματων παγίων	37.326	44.153	34.818	43.309
<b>Σύνολο</b>	<b>25.823.915</b>	<b>59.561.052</b>	<b>22.935.504</b>	<b>58.525.019</b>

Έως 1 μήνα

Από 1 μήνα έως 12 μήνες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έως 1 μήνα	239.275	40.410.292	20.600	40.406.792
Από 1 μήνα έως 12 μήνες	25.584.640	19.150.760	22.914.904	18.118.227
	<b>25.823.915</b>	<b>59.561.052</b>	<b>22.935.504</b>	<b>58.525.019</b>

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος του κυκλοφορούντος ενεργητικού (κυκλοφορούν ενεργητικό πλέον ακινήτων διαθεσίμων προς πώληση), προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	42.333.037	57.485.411	34.053.696	52.339.590
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	18.961.810	52.716.675	17.212.386	50.724.860
<b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)</b>	<b>2,2</b>	<b>1,1</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>

Η μεταβολή του ανωτέρω δείκτη σε σχέση με την 31.12.2024, οφείλεται στο γεγονός ότι στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της 31.12.2024 περιλαμβάνεται τραπεζική δανειακή υποχρέωση μέσω Σύμβασης Πίστωσης με Ανοιχτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό ποσού € 40.000.000 η οποία εξοφλήθηκε από το νέο Κοινό Ομολογιακό Δάνειο που σύναψε η Εταιρεία στις 24.01.2025 (σημείωση 19).

#### 4.2 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με τον Όμιλο, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 5193/2025.

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων, και ενδεχομένη αδυναμία σύναψης νέων δανειακών συμβάσεων.

Για την αντιμετώπιση αυτών των κινδύνων, παρακολουθούνται σε τακτική βάση όλοι οι χρηματοοικονομικοί δείκτες των δανείων του Ομίλου, οι οποίοι τηρούνται πλήρως κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, όπως επίσης και η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα απασχολούμενα κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου, καθώς και τους όρους δανειακών συμβάσεων.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεως δανείων, πλέον υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων παγίων) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Ο συντελεστής μόχλευσης υπολογίζεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Δανειακές υποχρεώσεις (σημείωση 19 & 20)	436.266.672	330.394.944	379.386.078	306.353.788
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(38.780.075)	(40.716.042)	(30.917.011)	(35.725.301)
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	<b>397.486.597</b>	<b>289.678.902</b>	<b>348.469.067</b>	<b>270.628.487</b>
Σύνολο Ενεργητικού	867.779.284	730.438.078	805.529.416	703.104.968
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και δεσμευμένες καταθέσεις	(38.780.075)	(40.716.042)	(30.917.011)	(35.725.301)
<b>Σύνολο (β)</b>	<b>828.999.209</b>	<b>689.722.036</b>	<b>774.612.405</b>	<b>667.379.667</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)</b>	<b>47,9%</b>	<b>42,0%</b>	<b>45,0%</b>	<b>40,6%</b>

#### 4.3 Λειτουργικοί κίνδυνοι

Ο λειτουργικός κίνδυνος αποτελεί μία ευρεία κατηγορία κινδύνου η οποία περιλαμβάνει απώλειες σχετιζόμενες με απάτη, ζημία περιουσίας, αποτυχία συστημάτων, επιχειρηματικές πρακτικές, ζητήματα ανθρώπινου δυναμικού ή ανεπαρκών διαδικασιών ή ελέγχων.

Οι σημαντικότεροι λειτουργικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι ο κίνδυνος μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο κίνδυνος πληροφοριακών συστημάτων, ο κίνδυνος φήμης, ο κίνδυνος αποχώρησης εργαζομένων και ο κίνδυνος υγιεινής και ασφάλειας.

Ειδικότερα, σχετικά με τον κίνδυνο μη συμμόρφωσης σε κανονιστικά θέματα, ο Όμιλος διαθέτει λειτουργία Κανονιστικής Συμμόρφωσης, προκειμένου να παρακολουθεί συστηματικά τις εξελίξεις στη νομοθεσία και το κανονιστικό πλαίσιο και να φροντίζει για τη συμμόρφωσή του με αυτές, περιορίζοντας το σχετικό κίνδυνο. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, προκειμένου να συμμορφωθεί με τον νέο Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών σχετικά με τον απαιτούμενο δείκτη επάρκειας διασποράς των μετοχών της σύμφωνα με το άρθρο 3.1.4.4 του Κανονισμού αφενός προέβη στον ορισμό δύο (2) ειδικών διαπραγματευτών και αφετέρου εκκίνησε διαδικασία αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, δυνάμει της από 28.03.2025 σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης. Επιπλέον, κατόπιν σχετικού αιτήματος της Εταιρείας της χορηγήθηκε από το Χρηματιστήριο Αθηνών, δυνάμει της με Αριθμ. Πρωτ. 56/12.01.2026 επιστολής του, εξαμηνια παράταση, ήτοι έως την 30.06.2026 για την αποκατάσταση της επάρκειας διασποράς των μετοχών της και κατόπιν αυτού, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίαση της 26.02.2026, αποφάσισε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αφενός μεν να ανακαλέσει την από 28.03.2025 ληφθείσα απόφασή της περί αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου και αφετέρου να χορηγήσει εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ώστε να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με τους ειδικότερους όρους που περιγράφονται λεπτομερώς στη σημείωση 37 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Επιπλέον, έχει αναπτύξει συνεργασία με τους απαιτούμενους εξωτερικούς συνεργάτες, κυρίως σε θέματα υποστήριξης των πληροφοριακών συστημάτων, προκειμένου να διαχειρίζεται το σχετικό κίνδυνο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο και παρακολουθεί δείκτες κυβερνοασφάλειας και ασφάλειας πληροφοριακών συστημάτων, επιδεικνύοντας μηδενική ανοχή σε περιπτώσεις ασφαλούς.

#### 4.4 Επιχειρηματικοί κίνδυνοι

Ο επιχειρηματικός κίνδυνος αναφέρεται σε όλα τα γεγονότα που μπορούν να επηρεάσουν ή ακόμη και να προκαλέσουν απώλειες σε μια εταιρεία στα πλαίσια της οικονομικής της δραστηριότητας. Οι απώλειες αυτές οφείλονται τόσο σε εξωτερικούς όσο και σε εσωτερικούς παράγοντες.

Οι σημαντικότεροι απ' τους επιχειρηματικούς κινδύνους που αντιμετωπίζει ο Όμιλος είναι η αύξηση των κενών μισθίων, ο κατασκευαστικός κίνδυνος και ο επενδυτικός κίνδυνος.

Ο Όμιλος φροντίζει να μισθώνει τους κενούς χώρους των ακινήτων του, χρησιμοποιώντας τα μέσα της αγοράς (μεσίτες), και να επιτυγχάνει υψηλά ποσοστά πληρότητας για το χαρτοφυλάκιό του. Οι μη μισθωμένοι χώροι των ακινήτων, εξαιρουμένων των υπό ανακαίνιση, αντιπροσωπεύουν ποσοστό 2,0% της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας, έναντι 3,4% της 31.12.2024.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κατασκευαστικό κίνδυνο σχετιζόμενο με πιθανές καθυστερήσεις ή υπερβάσεις κόστους έργων ανάπτυξης, που ενδέχεται να επηρεάσουν το ύψος ή τον χρόνο αναγνώρισης εσόδων. Ο κίνδυνος περιορίζεται μέσω συμβατικών όρων και συνεχούς παρακολούθησης των έργων. Δεν έχουν παρατηρηθεί σημαντικές αποκλίσεις.

Με τον όρο επενδυτικός κίνδυνος περιγράφεται η αδυναμία εύρεσης κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών ή η αδυναμία ολοκλήρωσης συμφωνημένων συναλλαγών λόγω μη επαρκούς ρευστότητας. Ο Όμιλος φροντίζει ώστε να βρίσκει κατάλληλα ακίνητα και να εξασφαλίζει την επαρκή χρηματοδότηση για την απόκτησή τους.

#### 4.5 Κίνδυνοι περιβάλλοντος, κλιματικής αλλαγής και βιώσιμης ανάπτυξης

Η στρατηγική του Ομίλου ενσωματώνει περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και διακυβέρνησης παράγοντες, με έμφαση στη βιώσιμη ανάπτυξη και τη διαχείριση κινδύνων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει την ευθύνη να λαμβάνει υπόψη του περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και σχετικούς με τη διακυβέρνηση παράγοντες κατά την άσκηση των δραστηριοτήτων του. Ως εκ τούτου τα θέματα Περιβάλλοντος, Κοινωνικής Ευθύνης και Διακυβέρνησης αποτελούν τους 3 πυλώνες στους οποίους ο Όμιλος εστιάζει κατά τον σχεδιασμό της στρατηγικής του ενσωματώνοντας τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις επιχειρηματικές του δραστηριότητες και στον τρόπο με τον οποίο λειτουργεί, αναγνωρίζοντας πως οι αρχές αυτές αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για τη μακρόχρονη ανάπτυξή του.

Συγκεκριμένα και αναφορικά με τα θέματα του περιβάλλοντος και της κλιματικής αλλαγής ο Όμιλος αναγνωρίζοντας ότι η κλιματική αλλαγή έχει σημαντικό αντίκτυπο σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο προβαίνει, σε συστηματική βάση, σε σχετικές δράσεις. Για την αξιολόγηση και την επιμέτρηση των δράσεων του ο Όμιλος εντάχθηκε στο GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), του παγκόσμιου οργανισμού αξιολόγησης για εταιρείες ακίνητης περιουσίας, έχοντας ως βάση τη συνεχή βελτίωση της θέσης του. Επιπρόσθετα, στοχεύει στην ανάπτυξή του μέσω κατασκευής «πράσινων» κτηρίων. Για τη διασφάλιση της ποιότητας των κατασκευών συνεργάζεται με εξωτερικούς συνεργάτες πιστοποιημένους στις πρακτικές βιώσιμης ανάπτυξης, οι οποίοι ελέγχουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων «πράσινης» ανάπτυξης σε κάθε φάση των ανωτέρω έργων.

#### 4.6 Εκτίμηση της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

##### 4.6.1 Στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται σε εύλογες αξίες

Εύλογη αξία είναι η τιμή στην οποία θα πωληθεί ένα στοιχείο ενεργητικού ή στην οποία θα μεταφερθεί μια υποχρέωση μεταξύ αντισυμβαλλόμενων μερών υπό κανονικές συνθήκες αγοράς, κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Το Δ.Π.Χ.Α. 13 ιεραρχεί τις μεθόδους αποτίμησης σε 3 επίπεδα ως εξής:

**Επίπεδο 1:** Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις 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:** Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις 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:** Περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

Στον κάτωθι πίνακα γνωστοποιείται η αξία των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού του Ομίλου και της Εταιρείας, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025:

<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Ομίλου</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	822.642.605	822.642.605
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>822.642.605</b>	<b>822.642.605</b>
<u>Χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού Εταιρείας</u>	<u>Επίπεδο 1</u>	<u>Επίπεδο 2</u>	<u>Επίπεδο 3</u>	<u>Σύνολο</u>
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	675.995.000	675.995.000
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>675.995.000</b>	<b>675.995.000</b>

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3.

##### 4.6.2 Στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν τηρούνται σε εύλογες αξίες

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δανειακών υποχρεώσεων, καθώς και των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

## 5. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΙ ΤΟΜΕΙΣ

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου (μισθώματος):

#### Λειτουργικοί Τομείς:

- Γραφεία
- Αποθήκες
- Καταστήματα
- Μικτής χρήσης
- Λοιπά ακίνητα (τα οποία περιλαμβάνουν πρατήρια υγρών καυσίμων, χώρους στάθμευσης, οικόπεδα, ακίνητα υπό ανέγερση)

#### Γεωγραφικοί Τομείς:

- Ελλάδα
- Κύπρος

Η ανάλυση των αποτελεσμάτων και των στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού για κάθε τομέα έχει ως ακολούθως:

## Α) Λειτουργικοί Τομείς

01.01-31.12.2025	ΟΜΙΛΟΣ						
	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	22.458.041	8.839.958	4.422.666	4.538.767	338.203	0	40.597.635
Έσοδα κοινοχρήστων	1.637.709	343.460	371	6.288	0	0	1.987.828
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>24.095.750</b>	<b>9.183.417</b>	<b>4.423.037</b>	<b>4.545.055</b>	<b>338.203</b>	<b>0</b>	<b>42.585.463</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	13.116.411	7.282.076	2.828.087	1.259.350	2.000	0	24.487.924
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	227.000	0	0	0	0	0	227.000
Έξοδα ακινήτων	(5.193.882)	(1.273.513)	(500.537)	(398.926)	(118.844)	0	(7.485.701)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(7.409.765)	(7.409.765)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	57.086	57.086
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	78.209	78.209
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(13.822.597)	(13.822.597)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>32.245.280</b>	<b>15.191.981</b>	<b>6.750.587</b>	<b>5.405.480</b>	<b>221.359</b>	<b>(21.097.067)</b>	<b>38.717.618</b>
Φόρος	(1.438.187)	(479.529)	(234.615)	(125.978)	(13.269)	(100.199)	(2.391.777)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>30.807.093</b>	<b>14.712.452</b>	<b>6.515.971</b>	<b>5.279.502</b>	<b>208.090</b>	<b>(21.197.266)</b>	<b>36.325.841</b>
<b>31.12.2025</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Αποθήκες</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Μικτής χρήσης</b>	<b>Λοιπά ακίνητα</b>	<b>Μη κατανεμόμενα</b>	<b>Σύνολο</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	443.185.000	228.596.605	69.630.000	77.395.000	3.836.000	0	822.642.605
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.273.657	1.273.657
Σύνολο απαιτήσεων	1.999.011	534.957	300.909	1.079.976	151.407	1.016.687	5.082.947
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	38.780.075	38.780.075
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>445.184.011</b>	<b>229.131.562</b>	<b>69.930.909</b>	<b>78.474.976</b>	<b>3.987.407</b>	<b>41.070.419</b>	<b>867.779.284</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>4.934.036</b>	<b>1.616.623</b>	<b>957.464</b>	<b>775.517</b>	<b>29.490</b>	<b>444.164.827</b>	<b>452.477.957</b>

ΟΜΙΛΟΣ							
01.01-31.12.2024	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	15.426.829	7.819.544	4.438.713	2.547.940	317.903	0	30.550.929
Έσοδα κοινοχρήστων	1.239.211	248.226	49.140	5.872	0	0	1.542.449
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>16.666.039</b>	<b>8.067.770</b>	<b>4.487.853</b>	<b>2.553.813</b>	<b>317.903</b>	<b>0</b>	<b>32.093.378</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	18.440.918	5.872.048	1.053.000	2.546.000	1.528.646	0	29.440.613
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	0	154.000	0	0	0	154.000
Έξοδα ακινήτων	(4.139.979)	(1.010.531)	(533.371)	(348.368)	21.129	0	(6.011.120)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(4.998.049)	(4.998.049)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	18.376	18.376
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	765.108	765.108
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	(81.293)	0	0	0	(14.936.217)	(15.017.510)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>30.966.979</b>	<b>12.847.994</b>	<b>5.161.482</b>	<b>4.751.445</b>	<b>1.867.678</b>	<b>(19.150.782)</b>	<b>36.444.797</b>
Φόρος	(1.552.939)	(639.351)	(348.488)	(181.466)	(90.555)	(225.308)	(3.038.106)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>29.414.040</b>	<b>12.208.644</b>	<b>4.812.995</b>	<b>4.569.978</b>	<b>1.777.123</b>	<b>(19.376.089)</b>	<b>33.406.691</b>
<b>31.12.2024</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Αποθήκες</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Μικτής χρήσης</b>	<b>Λοιπά ακίνητα</b>	<b>Μη κατανεμόμενα</b>	<b>Σύνολο</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	370.096.000	135.970.000	66.057.000	75.972.000	22.407.000	0	670.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	1.381.117	1.381.117
Σύνολο απαιτήσεων	1.735.470	613.776	118.592	367.851	55.487	14.947.743	17.838.920
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	40.716.041	40.716.041
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>371.831.470</b>	<b>136.583.776</b>	<b>66.175.592</b>	<b>76.339.851</b>	<b>22.462.487</b>	<b>57.044.901</b>	<b>730.438.078</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>4.339.153</b>	<b>1.104.403</b>	<b>962.875</b>	<b>758.045</b>	<b>28.459</b>	<b>337.896.946</b>	<b>345.089.879</b>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-31.12.2025	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	21.833.041	8.839.958	4.422.666	2.268.469	338.203	0	37.702.336
Έσοδα κοινοχρήστων	1.592.204	343.460	371	6.288	0	0	1.942.322
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>23.425.245</b>	<b>9.183.417</b>	<b>4.423.037</b>	<b>2.274.757</b>	<b>338.203</b>	<b>0</b>	<b>39.644.659</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	12.411.411	7.282.076	2.828.087	962.350	2.000	0	23.485.924
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	227.000	0	0	0	0	0	227.000
Έξοδα ακινήτων	(5.131.196)	(1.273.513)	(500.537)	(305.428)	(118.844)	0	(7.329.517)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(7.324.241)	(7.324.241)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	2.388	2.388
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	59.242	59.242
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(12.887.933)	(12.887.933)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>30.932.460</b>	<b>15.191.981</b>	<b>6.750.587</b>	<b>2.931.679</b>	<b>221.359</b>	<b>(20.150.544)</b>	<b>35.877.521</b>
Φόρος	(1.409.277)	(479.529)	(234.615)	(125.978)	(13.269)	(82.555)	(2.345.223)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>29.523.183</b>	<b>14.712.452</b>	<b>6.515.971</b>	<b>2.805.701</b>	<b>208.090</b>	<b>(20.233.099)</b>	<b>33.532.298</b>
<b>31.12.2025</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Αποθήκες</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Μικτής χρήσης</b>	<b>Λοιπά ακίνητα</b>	<b>Μη κατανεμόμενα</b>	<b>Σύνολο</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	421.080.000	144.394.000	69.630.000	37.055.000	3.836.000	0	675.995.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	94.412.278	94.412.278
Σύνολο απαιτήσεων	1.994.642	533.553	300.909	255.839	151.407	968.777	4.205.127
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	30.917.011	30.917.011
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>423.074.642</b>	<b>144.927.553</b>	<b>69.930.909</b>	<b>37.310.839</b>	<b>3.987.407</b>	<b>126.298.066</b>	<b>805.529.416</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>4.809.036</b>	<b>1.168.028</b>	<b>957.464</b>	<b>367.517</b>	<b>29.490</b>	<b>386.782.664</b>	<b>394.114.199</b>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
01.01-31.12.2024	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	14.704.869	6.228.285	4.438.713	2.163.892	317.903	0	27.853.663
Έσοδα κοινοχρήστων	1.239.211	220.218	49.140	5.872	0	0	1.514.441
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>15.944.080</b>	<b>6.448.503</b>	<b>4.487.853</b>	<b>2.169.765</b>	<b>317.903</b>	<b>0</b>	<b>29.368.104</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	18.440.918	4.883.718	1.053.000	1.503.000	1.528.646	0	27.409.283
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	0	154.000	0	0	0	154.000
Έξοδα ακινήτων	(4.034.046)	(817.984)	(533.371)	(336.610)	21.129	0	(5.700.882)
Λοιπά έξοδα	0	0	0	0	0	(4.823.335)	(4.823.335)
Λοιπά έσοδα	0	0	0	0	0	13.965	13.965
Χρηματοοικονομικά έσοδα	0	0	0	0	0	687.704	687.704
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	(14.746.308)	(14.746.308)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων</b>	<b>30.350.953</b>	<b>10.514.237</b>	<b>5.161.482</b>	<b>3.336.154</b>	<b>1.867.678</b>	<b>(18.867.974)</b>	<b>32.362.531</b>
Φόρος	(1.552.939)	(255.054)	(271.348)	(423.963)	(50.435)	(402.944)	(2.956.683)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους</b>	<b>28.798.014</b>	<b>10.259.183</b>	<b>4.890.134</b>	<b>2.912.191</b>	<b>1.817.243</b>	<b>(19.270.917)</b>	<b>29.405.848</b>
<b>31.12.2024</b>	<b>Γραφεία</b>	<b>Αποθήκες</b>	<b>Καταστήματα</b>	<b>Μικτής χρήσης</b>	<b>Λοιπά ακίνητα</b>	<b>Μη κατανεμόμενα</b>	<b>Σύνολο</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	370.096.000	135.970.000	66.057.000	35.929.000	22.407.000	0	630.459.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	0	0	0	0	0	19.340.112	19.340.112
Σύνολο απαιτήσεων	1.735.470	613.776	118.592	264.568	55.487	14.792.662	17.580.555
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	0	0	0	0	0	35.725.301	35.725.301
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>371.831.470</b>	<b>136.583.776</b>	<b>66.175.592</b>	<b>36.193.568</b>	<b>22.462.487</b>	<b>69.858.075</b>	<b>703.104.968</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>4.339.153</b>	<b>1.104.403</b>	<b>962.875</b>	<b>358.045</b>	<b>28.459</b>	<b>312.056.404</b>	<b>318.849.337</b>

Σχετικά με την παραπάνω ανάλυση των επιχειρηματικών τομέων αναφέρουμε ότι:

- Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.
- Τα μη κατανεμόμενα λοιπά περιουσιακά στοιχεία αφορούν ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία και δικαιώματα χρήσης παγίων.
- Οι μη κατανεμόμενες απαιτήσεις αφορούν εγγυήσεις, χρεώστες διάφορους και λουπές απαιτήσεις.
- Οι μη κατανεμόμενες υποχρεώσεις αφορούν κυρίως δανειακές, εμπορικές και φορολογικές υποχρεώσεις.

## B) Γεωγραφικοί Τομείς

ΟΜΙΛΟΣ			
	Ελλάδα	Κύπρος	Σύνολο
<b>01.01-31.12.2025</b>			
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	38.327.336	2.270.298	40.597.635
Έσοδα κοινοχρήστων	1.987.828	0	1.987.828
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>40.315.164</b>	<b>2.270.298</b>	<b>42.585.463</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	24.190.924	297.000	24.487.924
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	227.000	0	227.000
Έξοδα ακινήτων	(7.392.203)	(93.498)	(7.485.701)
Λοιπά έξοδα	(7.332.560)	(77.205)	(7.409.765)
Λοιπά έσοδα	688	56.398	57.086
Χρηματοοικονομικά έσοδα	62.458	15.751	78.209
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(12.888.196)	(934.402)	(13.822.597)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>37.183.275</b>	<b>1.534.343</b>	<b>38.717.618</b>
Φόρος	(2.391.777)	0	(2.391.777)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>34.791.498</b>	<b>1.534.343</b>	<b>36.325.841</b>
<b>31.12.2025</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	782.302.605	40.340.000	822.642.605
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	1.194.503	79.154	1.273.657
Σύνολο απαιτήσεων	4.253.613	829.334	5.082.947
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	35.755.459	3.024.616	38.780.075
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>823.506.180</b>	<b>44.273.104</b>	<b>867.779.284</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>427.838.018</b>	<b>24.639.939</b>	<b>452.477.957</b>
<b>01.01-31.12.2024</b>			
Έσοδα από μισθώσεις ακινήτων	30.166.882	384.048	30.550.929
Έσοδα κοινοχρήστων	1.542.449	0	1.542.449
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα</b>	<b>31.709.331</b>	<b>384.048</b>	<b>32.093.378</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	28.397.613	1.043.000	29.440.613
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	154.000	0	154.000
Έξοδα ακινήτων	(5.999.362)	(11.757)	(6.011.120)
Λοιπά έξοδα	(4.952.291)	(45.758)	(4.998.049)
Λοιπά έσοδα	13.395	4.981	18.376
Χρηματοοικονομικά έσοδα	764.108	1.000	765.108
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(14.831.584)	(185.926)	(15.017.510)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>35.255.209</b>	<b>1.189.587</b>	<b>36.444.796</b>
Φόρος	(3.038.106)	0	(3.038.106)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>32.217.103</b>	<b>1.189.587</b>	<b>33.406.691</b>
<b>31.12.2024</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	630.459.000	40.043.000	670.502.000
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	1.340.112	41.005	1.381.117
Σύνολο απαιτήσεων	17.580.555	258.365	17.838.920
Σύνολο χρηματικών διαθεσίμων και δεσμευμένων καταθέσεων	37.204.217	3.511.824	40.716.041
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>686.583.884</b>	<b>43.854.194</b>	<b>730.438.078</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>319.872.623</b>	<b>25.217.256</b>	<b>345.089.879</b>

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και ως εκ τούτου δεν έχει ανάλυση σε γεωγραφικούς τομείς δραστηριότητας.

## 6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Αξία κτήσης</b>				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	362.668	355.386	362.817	355.535
Προσθήκες	71.753	7.282	68.698	7.282
Πωλήσεις/διαγραφές	(3.056)	0	0	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>431.366</b>	<b>362.668</b>	<b>431.515</b>	<b>362.817</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	331.653	307.650	331.802	307.799
Αποσβέσεις	22.325	24.004	22.325	24.004
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>353.978</b>	<b>331.653</b>	<b>354.127</b>	<b>331.802</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>77.387</b>	<b>31.015</b>	<b>77.387</b>	<b>31.015</b>

Δεν υπήρξε απομείωση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου και της Εταιρείας. Το υπόλοιπο αφορά έπιπλα, ηλεκτρονικούς υπολογιστές και λοιπό εξοπλισμό.

## 7. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ ΠΑΓΙΩΝ

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτηρίων (γραφεία Εταιρείας), οικοπέδων και μεταφορικών μέσων, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις μίσθωσης.

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2025			31.12.2024		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.245.197	209.216	1.454.412	1.171.422	155.793	1.327.215
Προσθήκες	135.214	3.594	138.808	73.774	53.423	127.197
Λήξεις δικαιωμάτων	(47.839)	(21.815)	(69.654)	0	0	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>1.332.572</b>	<b>190.994</b>	<b>1.523.567</b>	<b>1.245.197</b>	<b>209.216</b>	<b>1.454.412</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	349.955	89.068	439.024	175.005	52.024	227.029
Αποσβέσεις	211.688	39.766	251.455	174.950	37.045	211.995
Λήξεις δικαιωμάτων	(10.251)	(21.815)	(32.066)	0	0	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>551.392</b>	<b>107.020</b>	<b>658.412</b>	<b>349.955</b>	<b>89.068</b>	<b>439.024</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>781.180</b>	<b>83.975</b>	<b>865.155</b>	<b>895.242</b>	<b>120.147</b>	<b>1.015.389</b>
	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2025			31.12.2024		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μεταφ. Μέσα	Σύνολο
<b>Αξία κτήσης</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	1.197.357	209.216	1.406.573	1.171.422	155.793	1.327.215
Προσθήκες	19.782	3.594	23.375	25.935	53.423	79.357
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(21.815)	(21.815)	0	0	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>1.217.139</b>	<b>190.994</b>	<b>1.408.133</b>	<b>1.197.357</b>	<b>209.216</b>	<b>1.406.573</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	343.121	89.068	432.189	175.005	52.024	227.029
Αποσβέσεις	171.993	39.766	211.759	168.116	37.045	205.160
Λήξεις δικαιωμάτων	0	(21.815)	(21.815)	0	0	0
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>515.114</b>	<b>107.020</b>	<b>622.133</b>	<b>343.121</b>	<b>89.068</b>	<b>432.189</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>702.025</b>	<b>83.975</b>	<b>786.000</b>	<b>854.236</b>	<b>120.147</b>	<b>974.383</b>

## 8. ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Αξία κτήσης</b>				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	562.583	465.441	562.583	465.441
Προσθήκες	93.235	97.142	93.235	97.142
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>655.818</b>	<b>562.583</b>	<b>655.818</b>	<b>562.583</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	227.870	152.647	227.870	152.647
Αποσβέσεις	96.832	75.223	96.832	75.223
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>324.702</b>	<b>227.870</b>	<b>324.702</b>	<b>227.870</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου</b>	<b>331.116</b>	<b>334.713</b>	<b>331.116</b>	<b>334.713</b>

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικό, δαπάνες ανάπτυξης συστημάτων και συναφείς αμοιβές συμβούλων.

## 9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

## • Κίνηση λογαριασμού

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Επενδυτικά ακίνητα</b>				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	670.502.000	465.080.000	630.459.000	444.650.000
Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών	105.602.605	72.104.170	0	0
Επενδυτικά ακίνητα απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών	0	0	0	54.593.096
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	10.245.601	82.297.829	10.245.601	82.297.829
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.467.390	20.017.822	10.467.390	20.017.822
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	2.610.085	257.567	2.610.085	186.971
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(1.273.000)	0	(1.273.000)	0
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	24.487.924	29.466.613	23.485.924	27.435.283
Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από ακίνητα προς πώληση	0	1.278.000	0	1.278.000
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)</b>	<b>822.642.605</b>	<b>670.502.000</b>	<b>675.995.000</b>	<b>630.459.000</b>
<b>Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση</b>				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	0	3.590.000	0	3.590.000
Πωλήσεις ακινήτων	0	(2.286.000)	0	(2.286.000)
Ζημίες από αναπροσαρμογή ακινήτων προς πώληση σε εύλογες αξίες	0	(26.000)	0	(26.000)
Αναταξινόμηση κονδυλίων (σε) / από επενδυτικά ακίνητα	0	(1.278.000)	0	(1.278.000)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου (β)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου (α)+(β)</b>	<b>822.642.605</b>	<b>670.502.000</b>	<b>675.995.000</b>	<b>630.459.000</b>

## • Αγορές επενδυτικών ακινήτων

Στις 13.01.2025 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση καταστήματος επιφάνειας 134,15 τ.μ., του οποίου είχε αναδειχθεί πλειοδότης στις 20.11.2024 και βρίσκεται στη συμβολή των οδών Φιλελλήνων 1 & Όθωνος, στην Αθήνα. Το τίμημα απόκτησης ανήλθε σε € 730.586, πλέον εξόδων απόκτησης € 14.327.

Στις 27.01.2025 η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός επαγγελματικού κτηρίου συνολικής επιφάνειας 4.570 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας 205, στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 8.900.000, πλέον εξόδων απόκτησης € 200.929.

## • Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων

Στις 03.07.2025 η Εταιρεία προέβη στην πώληση ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων στην Αργυρούπολη στη συμβολή των οδών Κρήτης 4 και Γραβιάς 12, συνολικής επιφάνειας 1.020,35 τ.μ., αξίας κτήσης € 960.122 και λογιστικής αξίας € 1.273.000. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε € 1.500.000.

## • Ανέγερση/ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων

Εντός του 2025 η Εταιρεία επένδυσε για εργασίες ανέγερσης και ανακαίνισης στα πλαίσια κτηριακής και ενεργειακής αναβάθμισης ακινήτων της το συνολικό ποσό των € 10.467.390, στα πλαίσια συνολικού προϋπολογισμού € 23,1 εκ.. Αναλυτικότερα, προέβη σε εργασίες ανέγερσης ενός κτηρίου γραφείων στο Μαρούσι Αττικής, επενδύοντας ποσό € 5.084.729 και σε εργασίες ανακαίνισης δύο κτηρίων γραφείων στην Αθήνα επενδύοντας συνολικά ποσό € 5.382.661.

- Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση, μέσω αγοράς, θυγατρικών εταιρειών**

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών εταιρειών, κατά την ημερομηνία απόκτησής τους από την Εταιρεία, είχε ως εξής:

ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.	21.400.000
ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	84.202.605
<b>Σύνολο</b>	<b>105.602.605</b>

- Ανάλυση επενδύσεων ανά λειτουργικό τομέα**

Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική περιοχή:

ΟΜΙΛΟΣ							
	Ελλάδα					Κύπρος	
Χρήση	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 01.01.2025</b>	<b>370.096.000</b>	<b>135.970.000</b>	<b>66.057.000</b>	<b>35.929.000</b>	<b>22.407.000</b>	<b>40.043.000</b>	<b>670.502.000</b>
Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών	21.400.000	84.202.605	0	0	0	0	105.602.605
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9.500.688	0	744.913	0	0	0	10.245.601
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.467.390	0	0	0	0	0	10.467.390
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	18.573.000	0	0	0	(18.573.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(1.273.000)	0	0	0	0	0	(1.273.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.304.511	1.141.924	0	163.650	0	0	2.610.085
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	13.116.411	7.282.076	2.828.087	962.350	2.000	297.000	24.487.924
<b>Εύλογη αξία 31.12.2025</b>	<b>443.185.000</b>	<b>228.596.605</b>	<b>69.630.000</b>	<b>37.055.000</b>	<b>3.836.000</b>	<b>40.340.000</b>	<b>822.642.605</b>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
	Ελλάδα					Κύπρος	
Χρήση	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 01.01.2024</b>	<b>266.247.000</b>	<b>82.488.000</b>	<b>67.290.000</b>	<b>34.426.000</b>	<b>18.219.000</b>	<b>0</b>	<b>468.670.000</b>
Επενδυτικά ακίνητα εξαγοραζόμενων θυγατρικών εταιρειών	0	33.104.170	0	0	0	39.000.000	72.104.170
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	75.194.514	7.103.316	0	0	0	0	82.297.829
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.040.281	2.719.627	0	0	7.257.914	0	20.017.822
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	0	4.601.000	0	0	(4.601.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	0	(2.286.000)	0	0	0	(2.286.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	173.287	81.839	0	0	2.440	0	257.567
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	18.440.918	5.872.048	1.053.000	1.503.000	1.528.646	1.043.000	29.440.613
<b>Εύλογη αξία 31.12.2024</b>	<b>370.096.000</b>	<b>135.970.000</b>	<b>66.057.000</b>	<b>35.929.000</b>	<b>22.407.000</b>	<b>40.043.000</b>	<b>670.502.000</b>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
	Ελλάδα					Κύπρος	
Χρήση	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 01.01.2025</b>	<b>370.096.000</b>	<b>135.970.000</b>	<b>66.057.000</b>	<b>35.929.000</b>	<b>22.407.000</b>	<b>0</b>	<b>630.459.000</b>
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	9.500.688	0	744.913	0	0	0	10.245.601
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.467.390	0	0	0	0	0	10.467.390
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	18.573.000	0	0	0	(18.573.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(1.273.000)	0	0	0	0	0	(1.273.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.304.511	1.141.924	0	163.650	0	0	2.610.085
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	12.411.411	7.282.076	2.828.087	962.350	2.000	0	23.485.924
<b>Εύλογη αξία 31.12.2025</b>	<b>421.080.000</b>	<b>144.394.000</b>	<b>69.630.000</b>	<b>37.055.000</b>	<b>3.836.000</b>	<b>0</b>	<b>675.995.000</b>

ΕΤΑΙΡΕΙΑ							
Χρήση	Ελλάδα					Κύπρος	Σύνολο
	Γραφεία	Αποθήκες	Καταστήματα	Μικτής χρήσης	Λοιπά ακίνητα	Μικτής χρήσης	
Κατηγοριοποίηση Εύλογης Αξίας	3	3	3	3	3	3	
<b>Εύλογη αξία 01.01.2024</b>	<b>245.817.000</b>	<b>82.488.000</b>	<b>67.290.000</b>	<b>34.426.000</b>	<b>18.219.000</b>	<b>0</b>	<b>448.240.000</b>
Επενδυτικά ακίνητα απορροφώμενων θυγατρικών εταιρειών	20.439.596	34.153.500	0	0	0	0	54.593.096
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	75.194.514	7.103.316	0	0	0	0	82.297.829
Ανέγερση / ανακαίνιση επενδυτικών ακινήτων	10.040.281	2.719.627	0	0	7.257.914	0	20.017.822
Αναταξινόμηση μεταξύ τομέων	0	4.601.000	0	0	(4.601.000)	0	0
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0	0	(2.286.000)	0	0	0	(2.286.000)
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	163.692	20.839	0	0	2.440	0	186.971
Κέρδη από αναπροσαρμογή στην εύλογη αξία	18.440.918	4.883.718	1.053.000	1.503.000	1.528.646	0	27.409.283
<b>Εύλογη αξία 31.12.2024</b>	<b>370.096.000</b>	<b>135.970.000</b>	<b>66.057.000</b>	<b>35.929.000</b>	<b>22.407.000</b>	<b>0</b>	<b>630.459.000</b>

- Επιμέτρηση εύλογης αξίας**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επιμετρώνται στην εύλογη αξία και κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3.

Η επιμέτρηση στη εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Ομίλου για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου η οποία είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, τις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεων.

Η τελευταία αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου έγινε με βάση τις από 31.12.2025 εκθέσεις εκτίμησης των εταιρειών "CBRE Αξίες Α.Ε." και "Π.ΔΑΝΟΣ & Συνεργάτες Α.Ε.", όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 5193/2025. Από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψαν κέρδη € 24.487.924.

Η αύξηση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων οφείλεται κατά κύριο λόγο:

- σε αναπροσαρμογές μισθωμάτων οι οποίες ήταν σημαντικές λόγω του πληθωρισμού
- στη σύναψη νέων μισθώσεων για κενούς χώρους
- στις υπεραξίες από τις νέες επενδύσεις
- στην αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων με εκτεταμένες εργασίες ανακαίνισης και
- στην ανάπτυξη κτηρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών.

- Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:**

Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος αποτίμησης	Βασικές υποθέσεις και δεδομένα αποτίμησης		
			Εκτιμώμενο μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα και αναπροσαρμογή του	Προεξοφλητικό επιτόκιο %	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη %
Γραφεία	443.185.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 2.438.102 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,00% έως 3,50% & ΔTK+1,00%	8% - 10,25%	6% - 8,25%
Αποθήκες	228.596.605	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 1.278.017 ΔTK+1,00%	9% - 10%	7% - 8%
Καταστήματα	69.630.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 400.423 2 έτη 3,00% έως 5,00% & ΔTK έως ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,50% & ΔTK έως ΔTK+1,00%	7,5% - 10,5%	5,75% - 8,5%
Μικτής χρήσης	77.395.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 443.349 2 έτη 4,00% & ΔTK+1,00% & στη συνέχεια 2,50% έως 3,00% & ΔTK+1,00%	8,2% - 9,5%	6,2% - 7,5%
Λοιπά ακίνητα (Πρατήρια καυσίμων)	385.000	80% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 20% μέθοδος αποσβεσμένου κόστους αντικατάστασης	€ 2.660 ΔTK+1,00%	10,5%	8,5%
Λοιπά ακίνητα (Σταθμοί αυτοκινήτων)	3.410.000	20% μέθοδος προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) & 80% συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	€ 26.493 ΔTK+1,00%	11,5%	9,5%
Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)	41.000	100% μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>822.642.605</b>				

### • Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Στη μέθοδο προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματοροών (DCF) χρησιμοποιήθηκε ως παραδοχή, για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά κενά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης), το διάστημα από 1 έως 6 μήνες.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 22.480 χιλ. χαμηλότερη ή € 23.983 χιλ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 22.815 χιλ. χαμηλότερη ή € 26.923 χιλ. υψηλότερη.

### • Λοιπές πληροφορίες

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του, εκτός του ακινήτου επί της Λεωφόρου Συγγρού 87, στο οποίο έχει την πλήρη κυριότητα του 50%.

Η κατηγορία «Λοιπά ακίνητα (Οικόπεδα)» αφορά 2 πρώην πρατήρια καυσίμων (οικόπεδα με κτίσμα) τα οποία είναι κενά και η μελλοντική χρήση τους σαν πρατήρια υγρών καυσίμων είναι αβέβαιη, με πιθανότερο σενάριο αξιοποίησής τους την πώλησή τους σαν οικόπεδα. Ως εκ τούτου αποτιμώνται ως γήπεδα με την χρήση της συγκριτικής μεθόδου.

Στα πλαίσια αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος 4.244 τ.μ. ενός εκ των δύο ανωτέρω οικοπέδων της Εταιρείας στην Ανθήλη Φθιώτιδος έχει καθορισθεί προσωρινά τιμή μονάδος αποζημίωσης. Η εύλογη αξία του εν λόγω επενδυτικού ακινήτου κατά την 31.12.2025 ήταν € 31.000, όπως και την 31.12.2024. Η οριστική απόφαση για τον καθορισμό του οριστικού ποσού αποζημίωσης δεν έχει ακόμα εκδοθεί. Η Εταιρεία δεν αναμένει να προκύψει περαιτέρω ζημία από την ως άνω απαλλοτρίωση.

Επί ακινήτων του Ομίλου είχαν εγγραφεί έως 31.12.2025 προσημειώσεις υποθηκών συνολικού ύψους έως € 589.032χιλ. προς εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων του, όπως αναλυτικότερα αναφέρεται στη σημείωση 19.

## 10. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ ΣΕ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

Η κίνηση του λογαριασμού "Συμμετοχές σε θυγατρικές" έχει ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	18.000.000	20.403.054
Νέες συμμετοχές	75.217.775	36.973.976
Απαλοιφή λόγω απορρόφησης θυγατρικών	0	14.880.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	0	(54.257.030)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>93.217.775</b>	<b>18.000.000</b>

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε ενοποιούμενες εταιρείες στις 31.12.2025 είναι οι εξής:

Θυγατρικές (μέθοδος ολικής ενοποίησης)	Χώρα	Φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις <sup>(1)</sup>	Αξία συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2024-2025	18.000.000	Άμεση	100,00%
ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021 έως 2025	21.473.534	Άμεση	100,00%
ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021 έως 2025	53.744.241	Άμεση	100,00%
EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED	Κύπρος	2021 έως 2025	-	Έμμεση	100,00%
			<b>93.217.775</b>		

<sup>(1)</sup>: Σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση 1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, για τις οντότητες που εδρεύουν στην Ελλάδα, στην περίπτωση που δεν έχει κοινοποιηθεί φορολογικός έλεγχος από τις τοπικές φορολογικές αρχές για μία φορολογική χρήση, η χρήση αυτή θεωρείται παραγραμμένη εντός 5 ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής της Δήλωσης Φορολογίας Εισοδήματος. Η Διοίκηση εκτιμά ότι τα αποτελέσματα από τυχόν μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η εταιρεία "EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED" είναι 100% θυγατρική της εταιρείας "TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε."

Το κονδύλι «Διακρατηθέν τίμημα εξαγοράς θυγατρικών» αφορά τμήμα του συνολικού συμφωνηθέντος τιμήματος εξαγοράς θυγατρικών εταιρειών, το οποίο είναι καταβλητέο στους πωλητές σύμφωνα με τους όρους των σχετικών Συμβάσεων Αγοραπωλησίας Μετοχών. Τα ποσά ήταν συμβατικά καθορισμένα κατά την απόκτηση και δεν συνιστούν ενδεχόμενο τίμημα, καθώς δεν εξαρτώνται από μελλοντικές επιδόσεις ή άλλες μεταβλητές συνθήκες.

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της επενδυτικής πολιτικής της για την ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της, προέβη εντός του 2025 στην απόκτηση του 100% των μετοχών των κάτωθι εταιρειών, συνολικού τιμήματος ποσού € 75.217.775. Ειδικότερα:

- την 31.07.2025 απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας «ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός πολυώροφου κτηρίου γραφείων υψηλών προδιαγραφών, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Τιμολέοντος Βάσσου 11-13 στην Αθήνα. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε € 21.473.534, εκ των οποίων € 200.000 διακρατήθηκαν σύμφωνα με τους όρους της σχετικής Συμβάσης Αγοραπωλησίας Μετοχών (σημείωση 22). Στις 18.08.2025 και 05.08.2025 τα Διοικητικά Συμβούλια της Εταιρείας και της θυγατρικής εταιρείας «ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.» αντίστοιχα ενέκριναν το Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση, όπως προβλέπεται από το Ν. 4601/2019 και το Ν. 5162/2024, όπως ισχύουν, με Ισολογισμό Μετασηματισμού της 31.07.2025. Μέχρι την 31.12.2025 δεν είχε ολοκληρωθεί η διαδικασία συγχώνευσης της θυγατρικής εταιρείας.
- την 31.12.2025 απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός υπερσύγχρονου κέντρου εμπορικής αποθήκευσης και διανομής στον Ασπρόπυργο Αττικής. Το τίμημα για την απόκτηση ανήλθε σε € 53.744.241, εκ των οποίων € 2.800.000 διακρατήθηκαν σύμφωνα με τους όρους της σχετικής Συμβάσης Αγοραπωλησίας Μετοχών (σημείωση 22). Για την εν λόγω συναλλαγή, η Εταιρεία εντός του 2024 είχε καταβάλλει ποσό € 12.000.000 ως προκαταβολή στα πλαίσια υπογραφής δεσμευτικού προσυμφώνου για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε τις επενδύσεις στις ανωτέρω θυγατρικές εταιρείες ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης. Από τέτοιου είδους συναλλαγές δεν προκύπτει υπεραξία. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα εμπέδρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, οι αποκτήσεις αυτές είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Αναλυτικότερα, κατά την απόκτηση των ανωτέρω δύο εταιρειών, η Διοίκηση της Εταιρείας, έχοντας σαν βασικό στόχο την απόκτηση των ακινήτων των εν λόγω εταιρειών, τα οποία αντιπροσώπευαν το σύνολο σχεδόν του Ενεργητικού των, εξαγόρασε και τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία τα οποία διέθεταν οι ανωτέρω εταιρείες, οι οποίες σημειωτέον δεν απασχολούσαν προσωπικό.

Τα περιουσιακά στοιχεία τα οποία διέθεταν οι ανωτέρω εταιρείες κατά την ημερομηνία απόκτησής τους είχαν ως εξής:

	ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.	ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.
	υπόλοιπα 31.07.2025	υπόλοιπα 31.12.2025
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	21.400.000	84.202.605
Λοιπές απαιτήσεις	1.800	1.404
	<b>21.401.800</b>	<b>84.204.009</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Εμπορικές απαιτήσεις	155.000	0
Λοιπές απαιτήσεις	4.144	34.776
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	72.992	187.856
Δεσμευμένες καταθέσεις	0	2.847.627
	<b>232.136</b>	<b>3.070.259</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>21.633.936</b>	<b>87.274.268</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δανειακές υποχρεώσεις	0	32.308.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	125.000	448.595
	<b>125.000</b>	<b>32.756.595</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δανειακές υποχρεώσεις	0	492.000
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	35.402	281.432
	<b>35.402</b>	<b>773.432</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>160.402</b>	<b>33.530.027</b>
<b>Καθαρή αξία Ενεργητικού (Net Assets Value)</b>	<b>21.473.534</b>	<b>53.744.241</b>
Τίμημα εξαγοράς	21.473.534	53.744.241

## 11. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία</b>				
Εγγυήσεις	204.435	190.639	201.930	190.639
Λοιπές απαιτήσεις	20.164	20.164	20.164	20.164
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(20.164)	(20.164)	(20.164)	(20.164)
<b>Σύνολα (α)</b>	<b>204.435</b>	<b>190.639</b>	<b>201.930</b>	<b>190.639</b>
<b>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία</b>				
Λοιπές απαιτήσεις	1.325.550	878.910	866.512	775.626
<b>Σύνολα (β)</b>	<b>1.325.550</b>	<b>878.910</b>	<b>866.512</b>	<b>775.626</b>
<b>ΣΥΝΟΛΑ (α+β)</b>	<b>1.529.985</b>	<b>1.069.550</b>	<b>1.068.442</b>	<b>966.266</b>

Οι «λοιπές απαιτήσεις» των ανωτέρω μη χρηματοοικονομικών στοιχείων, του Ομίλου και της Εταιρείας, αφορούν απαιτήσεις εσόδων μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω απαιτήσεων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
<b>Χρηματοοικονομικά στοιχεία</b>				
Χρεώστες διάφοροι	492.033	166.738	487.816	166.059
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(13.299)	(4.485)	(13.299)	(4.485)
<b>Σύνολα (α)</b>	<b>478.734</b>	<b>162.253</b>	<b>474.518</b>	<b>161.573</b>
<b>Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία</b>				
Προκαταβολές για απόκτηση εταιρειών	0	12.000.000	0	12.000.000
Προκαταβολές για ανέγερση / αναβάθμιση επενδυτικών ακινήτων	259.687	579.391	259.687	579.391
Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	0	730.936	0	730.936
Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ κ.λπ.)	7.978	965.815	0	965.815
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	92.309	0	92.309	0
Έξοδα επόμενων περιόδων	630.866	29.594	592.591	25.430
Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα	736.372	916.628	597.951	915.628
<b>Σύνολα (β)</b>	<b>1.727.213</b>	<b>15.222.366</b>	<b>1.542.538</b>	<b>15.217.201</b>
<b>ΣΥΝΟΛΑ (α+β)</b>	<b>2.205.947</b>	<b>15.384.618</b>	<b>2.017.056</b>	<b>15.378.775</b>

Οι παραπάνω βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	1.679.984	14.774.250	1.491.093	14.770.085
<b>Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις</b>				
Έως 1 μήνα	92.530	348.174	92.530	348.174
Από 1 μήνα έως 3 μήνες	312.587	63.747	312.587	63.417
Από 3 μήνες έως 12 μήνες	134.144	202.933	134.144	201.584
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	(13.299)	(4.485)	(13.299)	(4.485)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.205.947</b>	<b>15.384.618</b>	<b>2.017.056</b>	<b>15.378.775</b>

Η κίνηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας επί των ανωτέρω μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	24.649	345.544	24.649	345.544
Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	8.813	1.432	8.813	1.432
Αναστροφές προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας	0	(6.447)	0	(6.447)
Διαγραφές λόγω οριστικής διαγραφής ισόποσης απαίτησης	0	(315.880)	0	(315.880)
<b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>	<b>33.463</b>	<b>24.649</b>	<b>33.463</b>	<b>24.649</b>

Η προκαταβολή απόκτησης εταιρείας, ποσού € 12.000.000, η οποία είχε δοθεί στα πλαίσια δεσμευτικού προσυμφώνου που υπέγραψε η Εταιρεία στις 23.05.2024, για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», συμψηφίστηκε με το οριστικό τίμημα εξαγοράς, όπως αυτό προέκυψε στις 31.12.2025 με την υπογραφή του οριστικού συμφωνητικού μεταβίβασης.

Οι προκαταβολές ανέγερσης / αναβάθμισης επενδυτικών ακινήτων αφορούν την ανέγερση κτηρίου γραφείων στην περιοχή του Αμαρουσίου και την αναβάθμιση τριών ακινήτων της Εταιρείας.

Το ποσό των € 92.309 που εμφανίζεται στη γραμμή «Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου», αφορά απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο για ΦΣΚ που είχε καταβάλλει η Εταιρεία στις χρήσεις 2023 και 2024. Οι φορολογικές αρχές, σε αίτημα της Εταιρείας για επιστροφή ως αχρεωστήτως καταβληθέντος του εν λόγω φόρου, λόγω πλήρους απαλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 31 παράγρ. 1 του Ν. 2778/1999, αποφάσισαν την επιστροφή του εν λόγω ποσού σύμφωνα με την από 16.12.2025 Έκθεση Ελέγχου.

Στα «Έξοδα επόμενων περιόδων» του Ομίλου και της Εταιρείας, την 31 Δεκεμβρίου 2025, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 558.735, το οποίο αφορά δαπάνες σχετιζόμενες με σχεδιαζόμενη εντός του 2025 αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Η οριστική λογιστική απεικόνιση του ποσού θα πραγματοποιηθεί εντός της επόμενης χρήσης και θα εξαρτηθεί από την απόφαση της προσεχούς Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας σχετικά με την υλοποίηση της αύξησης.

Στα «Έσοδα περιόδου δεδουλευμένα» του Ομίλου και της Εταιρείας, την 31 Δεκεμβρίου 2025, περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 456.605, έναντι ποσού € 454.083 την 31 Δεκεμβρίου 2024, το οποίο αφορά απαιτήσεις εσόδων μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται με τη σταθερή (ευθεία) μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω απαιτήσεων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω χρηματοοικονομικών στοιχείων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας στα ανωτέρω ποσά.

**12. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ****Χρηματοοικονομικά στοιχεία**

Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων  
Επιταγές εισπρακτέες πελατών  
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας  
**ΣΥΝΟΛΑ**

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
3.510.122	1.617.005	3.282.735	1.467.768
90.809	0	90.809	0
(2.253.916)	(232.254)	(2.253.916)	(232.254)
<b>1.347.015</b>	<b>1.384.751</b>	<b>1.119.629</b>	<b>1.235.514</b>

Οι παραπάνω απαιτήσεις αναλύονται ανάλογα με το χρόνο δημιουργίας τους ως εξής:

Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις

**Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις**

Έως 1 μήνα  
Από 1 μήνα έως 3 μήνες  
Από 3 μήνες έως 12 μήνες  
Μείον: Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας  
**ΣΥΝΟΛΑ**

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
227.573	149.423	186	186
1.070.061	990.175	1.070.061	990.175
336.998	259.439	336.998	259.439
1.966.300	217.968	1.966.300	217.968
(2.253.916)	(232.254)	(2.253.916)	(232.254)
<b>1.347.015</b>	<b>1.384.751</b>	<b>1.119.629</b>	<b>1.235.514</b>

Η κίνηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο έναρξης χρήσης  
Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας  
Αναστροφές προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας  
**Υπόλοιπο τέλους χρήσης**

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
232.254	164.649	232.254	164.649
2.046.775	67.605	2.046.775	67.605
(25.113)	0	(25.113)	0
<b>2.253.916</b>	<b>232.254</b>	<b>2.253.916</b>	<b>232.254</b>

Η εύλογη αξία των ανωτέρω απαιτήσεων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων, επαναπροσδιόρισε την πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας στα ανωτέρω ποσά.

Ειδικότερα, η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη αναμενόμενης ζημίας ύψους € 2.041.987 έναντι του συνόλου των απαιτήσεων της κατά την 31.12.2025 από την εταιρεία «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.», μισθώτρια ακινήτων της Εταιρείας. Η Εταιρεία προέβη σε σχηματισμό πρόβλεψης δεδομένου ότι η «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.», εν μέσω οικονομικών δυσχερειών, με αίτηση που κατέθεσε την 26.05.2025 ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Πειραιά έλαβε προληπτικά μέτρα προστασίας και ακολούθως την 28.11.2025 κατέθεσε στο ίδιο Δικαστήριο αίτηση επικύρωσης της συμφωνίας εξυγίανσης που πέτυχε με τους πιστωτές της. Σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας εξυγίανσης, σε εξόφληση της ως άνω απαίτησης της Εταιρείας, η «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.» θα παραδώσει και παραχωρήσει στην πρώτη το σύνολο του πάγιου εξοπλισμού της που βρίσκεται στα ακίνητα που μίσθωνε. Η συζήτηση της αίτησης πραγματοποιήθηκε κατά τη δικάσιμο της 11.02.2026 και αναμένεται η έκδοση της απόφασης από το Δικαστήριο. Περαιτέρω, κατά την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το σύνολο των ακινήτων που είχαν εκμισθωθεί στη «ΣΗΓΚΑΛ ΔΙΑΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.» έχει παραδοθεί στην Εταιρεία και έχει ήδη εκμισθωθεί σε νέους μισθωτές, επιτυγχάνοντας αύξηση μισθωμάτων της τάξεως του 19% σε σύγκριση με τα προηγούμενα μισθώματα.

**13. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ταμείο  
Καταθέσεις όψεως  
Καταθέσεις προθεσμίας  
**ΣΥΝΟΛΑ**

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
440	111	440	111
10.227.688	24.010.217	6.725.031	19.737.477
16.108.000	10.400.000	15.000.000	10.000.000
<b>26.336.128</b>	<b>34.410.328</b>	<b>21.725.471</b>	<b>29.737.588</b>

Ο Όμιλος τηρεί τις καταθέσεις του σε ευρώ, σε αξιόπιστα συστημικά και μη συστημικά τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα και την Κύπρο.

**14. ΔΕΣΜΕΥΜΕΝΕΣ ΚΑΤΑΘΕΣΕΙΣ**

Δεσμευμένες καταθέσεις  
**ΣΥΝΟΛΑ**

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
12.443.947	6.305.713	9.191.540	5.987.713
<b>12.443.947</b>	<b>6.305.713</b>	<b>9.191.540</b>	<b>5.987.713</b>

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν διασφάλιση των πληρωμών των δανειακών υποχρεώσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις δανειακές συμβάσεις.

## 15. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2024	152.360.643	76.180.322	31.585.562	107.765.884
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	52.816.895	26.408.447	48.591.544	74.999.991
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση Μ.Ο.Δ.	39.492.100	19.746.050	32.383.522	52.129.572
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με δωρεάν διανομή μετοχών	67.860	33.930	0	33.930
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	0	0	(430.515)	(430.515)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση Μ.Ο.Δ.	0	0	(130.336)	(130.336)
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου	0	0	349.149	349.149
<b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>	<b>244.737.498</b>	<b>122.368.749</b>	<b>112.348.926</b>	<b>234.717.675</b>
Υπόλοιπο 01.01.2025	244.737.498	122.368.749	112.348.926	234.717.675
Επιστροφή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίου (σημείωση 11)	0	0	92.309	92.309
<b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>	<b>244.737.498</b>	<b>122.368.749</b>	<b>112.441.235</b>	<b>234.809.984</b>

Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 122.368.749, διαρρέον σε 244.737.498 κοινές, ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας μετοχής € 0,50. Η Εταιρεία δεν έχει εκδώσει προνομιούχες μετοχές.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου έχει πλήρως καταβληθεί.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

## 16. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ					Σύνολο αποθεματικών
	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)	Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)	
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2024	3.852.939	34.579.591	(10.233)	235.349	0	38.657.646
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2024	99.829	0	0	0	0	99.829
Κεφαλαιοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(33.930)	0	(33.930)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	77.318	1.600.000	1.677.318
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>3.952.768</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(17.383)</b>	<b>278.737</b>	<b>1.600.000</b>	<b>40.393.713</b>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2025	3.952.768	34.579.591	(17.383)	278.737	1.600.000	40.393.713
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2025	502.319	0	0	0	0	502.319
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(7.018)	0	0	(7.018)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	84.122	800.000	884.122
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>4.455.087</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(24.402)</b>	<b>362.859</b>	<b>2.400.000</b>	<b>41.773.135</b>

## ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	<u>Τακτικό αποθεματικό</u>	<u>Ειδικό αποθεματικό άρθρ. 4 παρ. 4α Κ.Ν. 2190/1920</u>	<u>Λοιπά Αποθεματικά</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρ.)</u>	<u>Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρ.)</u>	<u>Σύνολο αποθεματικών</u>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2024	3.852.939	34.579.591	(10.234)	235.349	0	38.657.646
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2024	99.829	0	0	0	0	99.829
Κεφαλοποίηση αποθεματικού	0	0	0	(33.930)	0	(33.930)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(7.150)	0	0	(7.150)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	77.318	1.600.000	1.677.318
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2024</b>	<b>3.952.768</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(17.384)</b>	<b>278.737</b>	<b>1.600.000</b>	<b>40.393.713</b>
Υπόλοιπο Έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2025	3.952.768	34.579.591	(17.384)	278.737	1.600.000	40.393.713
Τακτικό αποθεματικό χρήσης 2025	502.319	0	0	0	0	502.319
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές) προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	0	0	(7.018)	0	0	(7.018)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	0	0	0	84.122	800.000	884.122
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2025</b>	<b>4.455.087</b>	<b>34.579.591</b>	<b>(24.402)</b>	<b>362.859</b>	<b>2.400.000</b>	<b>41.773.135</b>

Τακτικό αποθεματικό

Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές.

Ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920

Το ειδικό αποθεματικό του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν. 2190/1920 σχηματίστηκε με μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (βραχυπρόθεσμο)

Το αποθεματικό βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας για την επίτευξη στόχων απόδοσης, το οποίο συνίσταται στην καταβολή ετήσιας αμοιβής, μέρος της οποίας (40%) αποδίδεται στον δικαιούχο σε χρήμα ενώ το υπόλοιπο (60%) σε είδος, ήτοι σε μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας. Το πρόγραμμα αυτό απαιτεί την κατ' έτος έγκρισή του από το Δ.Σ. της Εταιρείας. Οι όροι λειτουργίας του ως άνω προγράμματος παροχής κινήτρων και ο τρόπος απόδοσης των παροχών στον δικαιούχο είναι σύμφωνη με τους όρους που θέτουν οι διατάξεις του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013.

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.03.2025 αποφασίστηκε η κεφαλοποίηση μέρους του εν λόγω αποθεματικού, ήτοι ποσού € 36.765, το οποίο αντιστοιχεί στην ονομαστική αξία 73.530 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών οι οποίες θα εκδοθούν και θα διατεθούν δωρεάν στον δικαιούχο του ως άνω αναφερόμενου Βραχυπρόθεσμου Προγράμματος Παροχής Κινήτρων της Εταιρείας. Η ανωτέρω κεφαλοποίηση, η οποία εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. πρωτοκόλλου 3600196/10.04.2025 ανακοίνωση του Γ.Ε.ΜΗ., δεν έχει απεικονιστεί λογιστικά καθώς οι νέες μετοχές δεν έχουν ακόμα εκδοθεί και εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών προς διαπραγμάτευση.

Στις 31.12.2025 ο δικαιούχος είχε θεμελιώσει δικαιώματα εξάσκησης συνολικά για 145.747 μετοχές, εκ των οποίων 72.217 θεμελιώθηκαν στις 31.12.2025 και 73.530 είχαν θεμελιωθεί από 31.12.2024.

Αποθεματικό προγραμμάτων παροχής κινήτρων (μακροπρόθεσμο)

Κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 17.05.2024 εγκρίθηκε νέο μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων με τη μορφή χορήγησης δωρεάν μετοχών καθώς και μετρητών μέσω διανομής κερδών (profit share) σε συγκεκριμένα στελέχη της Εταιρείας, σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018, του άρθρου 13 του Ν. 4209/2013, όπως ισχύουν, τις «Κατευθυντήριες γραμμές σχετικά με τις ορθές μισθολογικές πολιτικές βάσει της οδηγίας σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (ΔΟΕΕ)» (ESMA/2013/232), καθώς και κάθε άλλη εφαρμοστέα νομοθεσία. Σκοπός του Μακροπρόθεσμου Προγράμματος είναι η παροχή μακροπρόθεσμων οικονομικών κινήτρων προς τους δικαιούχους και η ενθάρρυνση της επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας.

Η παροχή που θα χορηγηθεί στους Δικαιούχους θα είναι αξίας έως τρία εκατομμύρια διακόσιες χιλιάδες ευρώ (€ 3.200.000) και θα αφορά σε (α) δωρεάν, νέες μετοχές, οι οποίες θα εκδοθούν από την Εταιρεία κατά τη διάρκεια του προγράμματος μέσω κεφαλοποίησης ειδικών αποθεματικών, καθώς και (β) μετρητά μέσω διανομής κερδών (μερίδιο κέρδους – profit share). Το πρόγραμμα θα πραγματοποιηθεί σε έναν (1) κύκλο, με 4ετή περίοδο συσώρευσης (αξιολόγησης) από 1 Ιανουαρίου 2023 έως 31 Δεκεμβρίου 2026, στο τέλος της οποίας θα αξιολογούνται και θα μετρούνται οι επιδόσεις των Δικαιούχων σε σχέση με τους βασικούς δείκτες απόδοσης (KPIs). Οι βασικοί δείκτες απόδοσης θα αφορούν: (α) τη Συνολική Απόδοση σε Μετόχους (Total Shareholder Return) (50%) (β) τα έσοδα ενοικίων επενδυτικών ακινήτων (30%) και (γ) Βιωσιμότητα και Περιβαλλοντικές Πρωτοβουλίες (20%).

Το συνολικό ποσό της εν λόγω παροχής € 3.200.000, θα αναγνωρισθεί στο εν λόγω αποθεματικό επιμεριζόμενο ισομερώς στα 4 έτη διάρκειας του προγράμματος, εκτιμώντας ότι η παροχή θα αφορά στο σύνολο της δωρεάν μετοχές, καθότι δεν είναι εφικτός ο υπολογισμός της παροχής σε μετρητά πριν τη λήξη του προγράμματος.

Το συνολικό ποσό το οποίο αναγνωρίστηκε ως αποθεματικό στην τρέχουσα χρήση ανέρχεται σε € 800.000 με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων - Δαπάνες προσωπικού της παρούσας περιόδου.

**17. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ**

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται πλήρως στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων.

**18. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΜΕΤΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΙΟΔΟΤΗΣΗ**

Οι αναλογιστικοί υπολογισμοί διενεργήθηκαν με βάση τα ποσά της αποζημίωσης συνταξιοδότησης που προβλέπονται από τον Ν. 2112/1920, όπως τροποποιήθηκε από τον Ν. 4093/2012 και τα δεδομένα σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2025.

Η κίνηση της υποχρέωσης όπως αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	94.748	76.603	94.748	76.603
Αναλογιστικές ζημιές προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	7.018	7.150	7.018	7.150
Μεταβολή στη χρήση	12.332	10.995	12.332	10.995
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>114.097</b>	<b>94.748</b>	<b>114.097</b>	<b>94.748</b>

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	114.097	94.748	114.097	94.748
<b>Υποχρέωση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης</b>	<b>114.097</b>	<b>94.748</b>	<b>114.097</b>	<b>94.748</b>

Η κίνηση της παρούσας αξίας της υποχρέωσης για τις χρήσεις 2025 και 2024 αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	94.748	76.603	94.748	76.603
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9.712	8.834	9.712	8.834
Δαπάνη τόκου	2.620	2.161	2.620	2.161
Αναλογιστικές ζημιές προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	7.018	7.150	7.018	7.150
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>114.098</b>	<b>94.748</b>	<b>114.098</b>	<b>94.748</b>

Τα ποσά που επιβάρυναν τα αποτελέσματα των χρήσεων 2025 και 2024 έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01.2025 - 31.12.2025</u>	<u>01.01.2024 - 31.12.2024</u>	<u>01.01.2025 - 31.12.2025</u>	<u>01.01.2024 - 31.12.2024</u>
<b>Λογαριασμός Αποτελεσμάτων</b>				
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9.712	8.834	9.712	8.834
Δαπάνη τόκου	2.620	2.161	2.620	2.161
<b>Σύνολο που περιλαμβάνεται στις δαπάνες προσωπικού (σημείωση 27)</b>	<b>12.332</b>	<b>10.995</b>	<b>12.332</b>	<b>10.995</b>

Τα ποσά που αναγνωρίζονται άμεσα στην Καθαρή Θέση έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Αναλογιστικές ζημιές προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	7.018	7.150	7.018	7.150
<b>Σύνολο μεταβολής στην Καθαρή Θέση</b>	<b>7.018</b>	<b>7.150</b>	<b>7.018</b>	<b>7.150</b>

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	3,28%	3,02%	3,28%	3,02%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,50%	2,80%	3,50%	2,80%
Μέση εναπομένουσα εργάσιμη ζωή (έτη)	4,81	5,47	4,81	5,47

**Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων**

	Επιτόκιο προεξόφλησης	Επιτόκιο προεξόφλησης	Μελλοντικές αποδοχές	Μελλοντικές αποδοχές
	<u>+ 0,5%</u>	<u>- 0,5%</u>	<u>+ 0,5%</u>	<u>- 0,5%</u>
Επίπτωση στην υποχρέωση της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης	-2,3%	2,3%	2,3%	-2,3%

**19. ΔΑΝΕΙΑΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ**

Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου, συνεπώς ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων

διακυμάνσεων.

Ο δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b><u>Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</u></b>				
Ομολογιακά δάνεια	401.703.278	260.357.378	369.395.278	260.357.378
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	23.400.000	24.000.000	0	0
<b>Συνολική Τραπεζική υποχρέωση</b>	<b>425.103.278</b>	<b>284.357.378</b>	<b>369.395.278</b>	<b>260.357.378</b>
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(737.043)	(151.273)	(620.679)	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>424.366.235</b>	<b>284.206.105</b>	<b>368.774.598</b>	<b>260.357.378</b>
<b><u>Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις</u></b>				
Ομολογιακά δάνεια	9.634.976	4.971.750	9.142.976	4.971.750
Λοιπά τραπεζικά δάνεια	600.000	40.000.000	0	40.000.000
<b>Συνολική Τραπεζική υποχρέωση</b>	<b>10.234.976</b>	<b>44.971.750</b>	<b>9.142.976</b>	<b>44.971.750</b>
Μείον: Προπληρωμένα έξοδα δανείων	(148.481)	(34.909)	(113.571)	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>10.086.495</b>	<b>44.936.841</b>	<b>9.029.404</b>	<b>44.971.750</b>

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου</b>	<b>329.142.945</b>	<b>219.039.254</b>	<b>305.329.128</b>	<b>219.039.256</b>
Δανειακές υποχρεώσεις από απόκτηση θυγατρικών	32.800.000	51.451.167	0	0
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	141.328.650	114.000.000	141.328.650	90.000.000
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(68.119.525)	(56.060.873)	(68.119.525)	(4.609.706)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(699.342)	713.397	(734.251)	899.579
<b>Δανειακές Υποχρεώσεις τέλους περιόδου</b>	<b>434.452.728</b>	<b>329.142.945</b>	<b>377.804.003</b>	<b>305.329.128</b>

Τα δάνεια του Ομίλου αναλύονται ως ακολούθως:

- Υφιστάμενες δανειακές συμβάσεις

Στις 03.03.2023 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 250.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 200.000.000 χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση ήδη υφιστάμενου τραπεζικού δανεισμού κατά την περίοδο εκείνη. Το υπόλοιπο ποσό € 50.000.000, αντλήθηκε εντός του 2ου εξαμήνου του 2024, προς χρηματοδότηση της υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2025, ανερχόταν σε € 237.800.228. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 43 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 300.000.000.

Στις 25.10.2024 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε και ενέκρινε τη σύναψη Σύμβασης Πιστώσεως με Ανοικτό (Αλληλόχρεο) Λογαριασμό με την Τράπεζα Πειραιώς μέχρι του ποσού των € 40.000.000, το οποίο αντλήθηκε στις 30.10.2024 και αποπληρώθηκε στις 14.02.2025.

Στις 24.01.2025 η Εταιρεία συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 92.500.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Μέρος του δανείου, ήτοι ποσό € 40.000.000, χρησιμοποιήθηκε στις 14.02.2025 για την αποπληρωμή του αλληλόχρεου λογαριασμού, ενώ το υπόλοιπο ποσό € 52.500.000 αντλήθηκε εντός της χρήσης για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2025, ανερχόταν σε € 91.909.375. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 9 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 111.000.000.

Στις 09.12.2025 η Εταιρεία, συνήψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά συμβάσεων καλύψεως, πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεων ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 95.000.000, επταετούς διάρκειας, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Στις 19.12.2025, αντλήθηκε ποσό € 48.828.650, μέρος του οποίου, ήτοι ποσό € 22.736.175, χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη αποπληρωμή του από 21.07.2022 Κοινού Ομολογιακού Δανείου Τράπεζα Eurobank Α.Ε.. Το υπόλοιπο € 46.171.350 αναμένεται να αντληθεί εντός της χρήσης 2026 για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού πλάνου της Εταιρείας. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2025, ανερχόταν σε € 48.828.650. Για την εξασφάλιση του δανείου αυτού έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 7 ακινήτων συνολικού ύψους έως € 123.500.000.

Η Εταιρεία, χειρίστηκε το ποσό του νέου Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Eurobank Α.Ε., το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την πλήρη εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού, ως νέα υποχρέωση διαγράφοντας πλήρως τις εξοφληθείσες δανειακές υποχρεώσεις.

Στις 01.11.2024 η θυγατρική EXCELSIOR HOTEL ENTERPRISES LIMITED υπέγραψε με την Τράπεζα Eurobank Κύπρου δάνειο ύψους € 24.000.000, διάρκειας 5,5 ετών, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου προς αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2025, ανερχόταν σε € 24.000.000.

Τα δάνεια της εξαγορασθείσας θυγατρικής εταιρείας ΜΙΛΗΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε. αναλύονται ως εξής:

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο το οποίο υπογράφηκε στις 23.01.2023 με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., εμπραγμάτως εξασφαλισμένο μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως € 9.000.000, διάρκειας 16 ετών, με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2025, ανερχόταν σε € 9.000.000.

Κοινό Ομολογιακό Δάνειο το οποίο υπογράφηκε στις 20.03.2025 με το Ελληνικό Δημόσιο και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, εμπραγμάτως εξασφαλισμένο μετά συμβάσεων καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας € 23.800.000, διάρκειας 14 ετών. Το δάνειο καλύφθηκε από το Ελληνικό Δημόσιο με κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) κατά το ποσό των € 13.387.500 με σταθερό επιτόκιο και από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος κατά το ποσό των € 10.412.500

με επιτόκιο Euribor 3μήνου πλέον περιθωρίου, προς χρηματοδότηση της κατασκευής του ακινήτου της θυγατρικής. Το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου, την 31.12.2025, ανερχόταν σε € 23.800.000.

Για την εξασφάλιση των ανωτέρω δύο δανείων έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης επί 1 ακινήτου συνολικού ύψους έως € 54.531.708.

- Πρόσθετες πράξεις - Τροποποιήσεις συμβάσεων

Στις 26.01.2024 και 14.05.2025, μεταξύ της Εταιρείας και της Τράπεζας Πειραιώς, υπεγράφησαν Πρόσθετες Πράξεις – Τροποποιήσεις του από 03.03.2023 Προγράμματος Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 40 και 25 μονάδες βάσης αντίστοιχα.

Η Εταιρεία χειρίστηκε την τροποποίηση της ανωτέρω δανειακής σύμβασης σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, όπου, όταν οι συμβατικοί όροι ενός τραπεζικού δανείου τροποποιούνται ως αποτέλεσμα εμπορικών επαναδιαπραγματεύσεων λόγω αλλαγών στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (π.χ. μειωμένα επιτόκια), αυτή η εμπορική επαναδιαπραγμάτευση αντιμετωπίζεται ως λογιστική αποαναγνώριση και το νέο δάνειο αναγνωρίζεται στο ανεξόφλητο κεφάλαιο κατά την ημερομηνία τροποποίησης, το οποίο ισούται με την εύλογη αξία του, δεδομένου ότι το δάνειο είναι με όρους αγοράς.

- Λοιπές πληροφορίες

Το μέσο σταθμικό επιτόκιο του δανεισμού του Ομίλου για τη χρήση 2025 ανερχόταν σε 3,933%, έναντι 5,603% της προηγούμενης χρήσης 2024.

Την 31.12.2025 πληρούνταν όλοι οι χρηματοοικονομικοί όροι των ανωτέρω δανείων που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

α) το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ ή και ασφαλιστρών, προς τους χρεωστικούς τόκους του δανείου πλέον το τρέχον καταβληθέν κεφάλαιο

β) το λόγο του ανεξόφλητου κεφαλαίου εκάστου δανείου προς την εμπορική αξία των ακινήτων που έχουν παρασχεθεί ως εξασφάλιση για το αντίστοιχο δάνειο, όπως η αξία αυτή προσδιορίζεται σε ετήσια ή/και εξαμηνιαία βάση από ανεξάρτητους εκτιμητές, σύμφωνα με τους όρους των σχετικών δανειακών συμβάσεων

γ) το λόγο του Συνολικού Δανεισμού, κατά περίπτωση της Εταιρείας ή/και του Ομίλου, (συμπεριλαμβανομένων ομολογιακών δανείων, τραπεζικού δανεισμού, συμβάσεων αλληλόχρεων λογαριασμών και συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων), προς την αντίστοιχη Αξία Χαρτοφυλακίου, η οποία περιλαμβάνει την εμπορική αξία των επενδυτικών ακινήτων, όπως αυτή προσδιορίζεται από ανεξάρτητους εκτιμητές, πλέον των ελεύθερων ταμειακών διαθεσίμων, σύμφωνα με τους όρους των οικείων δανειακών συμβάσεων.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	10.086.495	44.936.841	9.029.404	44.971.750
Από 1 έως 5 έτη	272.726.371	63.542.514	245.014.734	60.682.150
Πάνω από 5 έτη	151.639.864	220.663.592	123.759.864	199.675.228
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>434.452.730</b>	<b>329.142.946</b>	<b>377.804.002</b>	<b>305.329.128</b>

## 20. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων ενσώματων παγίων αφορούν τις υποχρεώσεις για μισθώματα κτηρίων (γραφεία Εταιρείας), οικοπέδων και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 16, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις μίσθωσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο προσεγγίζει το επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας.

Η κίνηση των λογαριασμών των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων μισθώσεων ενσώματων παγίων έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ					
	31.12.2025			31.12.2024		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	743.131	85.174	828.304	878.842	74.554	953.396
Προσθήκες περιόδου	135.214	3.594	138.808	73.774	53.423	127.196
Λήξεις δικαιωμάτων	(37.796)	0	(37.796)	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(210.856)	(38.076)	(248.932)	(209.485)	(42.803)	(252.288)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>629.693</b>	<b>50.691</b>	<b>680.384</b>	<b>743.131</b>	<b>85.174</b>	<b>828.304</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	199.419	38.092	237.511	145.748	30.560	176.308
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	210.856	38.076	248.932	209.485	42.803	252.288
Τόκοι περιόδου	42.799	5.152	47.951	45.583	5.319	50.902
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(242.366)	(43.995)	(286.361)	(201.398)	(40.590)	(241.987)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>210.707</b>	<b>37.326</b>	<b>248.034</b>	<b>199.419</b>	<b>38.092</b>	<b>237.511</b>

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ					
	31.12.2025			31.12.2024		
	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο	Μισθωμένα Ακίνητα	Μισθωμένα Μεταφορικά Μέσα	Σύνολο
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	743.131	85.174	828.304	878.842	74.554	953.396
Προσθήκες περιόδου	19.782	3.594	23.375	25.935	53.423	79.357
Λήξεις δικαιωμάτων	0	0	0	0	0	0
(-) Μεταφορά σε βραχυπρ. υποχρεώσεις	(174.321)	(38.076)	(212.398)	(161.646)	(42.803)	(204.450)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>588.591</b>	<b>50.691</b>	<b>639.282</b>	<b>743.131</b>	<b>85.174</b>	<b>828.304</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων</b>						
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	158.263	38.092	196.355	145.748	30.560	176.308
Μεταφορά από μακροπρ. υποχρεώσεις	174.321	38.076	212.398	161.646	42.803	204.450
Τόκοι περιόδου	38.998	5.152	44.150	45.266	5.319	50.585
(-) Πληρωμές περιόδου (καταβαλλόμενα μισθώματα)	(200.366)	(43.995)	(244.361)	(194.398)	(40.590)	(234.987)
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>171.216</b>	<b>37.326</b>	<b>208.542</b>	<b>158.263</b>	<b>38.092</b>	<b>196.355</b>

## 21. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	8.313.130	7.192.933	7.331.535	6.792.933
Ληφθείσα άυλη εμπορική αξία	8.333	19.444	8.333	19.444
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	33.967	31.670	33.967	31.670
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>8.355.431</b>	<b>7.244.047</b>	<b>7.373.836</b>	<b>6.844.047</b>

Η αύξηση στις ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων οφείλεται στις εγγυήσεις νέων μισθώσεων και στις τιμαριθμικές αναπροσαρμογές των υφιστάμενων μισθώσεων.

## 22. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Πιστωτές διάφοροι	903.978	1.202.303	884.411	1.183.303
Διακρατηθέν τίμημα εξαγοράς θυγατρικών εταιρειών	3.000.000	0	3.000.000	0
Παρακρατήσεις καλής εκτέλεσης έργων	688.708	2.143.803	688.708	1.143.803
Πιστωτικά υπόλοιπα μισθωτών	155.475	91.201	155.475	91.201
Χαρτόσημο μισθωμάτων & λοιποί φόροι	912.094	909.262	754.800	580.390
Έσοδα επόμενης περιόδου	280.015	245.157	280.015	245.157
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	536.566	771.114	400.118	334.943
Τόκοι δανείων δουλευμένοι	957.751	563.681	655.339	385.441
Μερίσματα πληρωτέα	5.623	4.304	5.623	4.304
Υποχρέωση βραχυπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων	56.033	51.451	56.033	51.451
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>7.496.243</b>	<b>5.982.275</b>	<b>6.880.522</b>	<b>4.019.993</b>

Οι πιστωτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

Το κονδύλι «Διακρατηθέν τίμημα εξαγοράς θυγατρικών» αφορά τμήμα του συνολικού συμφωνηθέντος τιμήματος εξαγοράς θυγατρικών εταιρειών, το οποίο είναι καταβλητέο στους πωλητές σύμφωνα με τους όρους των σχετικών Συμβάσεων Αγοραπωλησίας Μετοχών. Τα ποσά ήταν συμβατικά καθορισμένα κατά τη απόκτηση και δεν συνιστούν ενδεχόμενο τίμημα, καθώς δεν εξαρτώνται από μελλοντικές επιδόσεις ή άλλες μεταβλητές συνθήκες.

## 23. ΦΟΡΟΙ

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της με έδρα την Ελλάδα, από την ημερομηνία που καθίστανται θυγατρικές της Εταιρείας, φορολογούνται σύμφωνα με την παρ. 3 και 6 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενο κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων τους πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Φόρος Επενδύσεων α' εξαμήνου	1.260.740	1.478.144	1.251.306	1.420.007
Φόρος επενδύσεων β' εξαμήνου	1.131.036	1.559.961	1.093.917	1.536.676
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.391.777</b>	<b>3.038.106</b>	<b>2.345.223</b>	<b>2.956.683</b>

Ο φόρος του α' εξαμήνου έχει καταβληθεί εντός της χρήσης.

### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονταν υποχρεωτικά, υποχρεούνταν να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013, το οποίο εκδιδόταν μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργούνταν από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ήλεγχε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εξέδιδε στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υπέβαλε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά, η έκδοση της έκθεσης φορολογικής συμμόρφωσης έγινε προαιρετική, ωστόσο, η Διοίκηση της Εταιρείας επέλεξε να συνεχίσει να λαμβάνει έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης από τους ορκωτούς ελεγκτές. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου, όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 37 του Ν.5104/2024 (νέος κώδικας φορολογικής διαδικασίας με έναρξη ισχύος τον Απρίλιο 2024) και ισχύει επί του παρόντος.

### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές και έχει περαιώσει οριστικά όλες τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, μέχρι και τη χρήση του 2012.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2017, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers Α.Ε., για τις χρήσεις 2018 έως 2021 από την ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. και για τις χρήσεις 2022 έως 2024 από την Deloitte Α. Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2024).

Για τη χρήση 2025 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την Deloitte Α. Ε. Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Οι ανέλεγκτες χρήσεις των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου αναλύονται στη σημείωση 10 "Συμμετοχές σε Θυγατρικές".

### 24. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας τεσσάρων έως είκοσι ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα μισθώματα ανά επιχειρηματικό τομέα αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Γραφεία	22.458.041	15.426.829	21.833.041	14.704.869
Αποθήκες	8.839.958	7.819.544	8.839.958	6.228.285
Καταστήματα	4.422.666	4.438.713	4.422.666	4.438.713
Μικτής χρήσης	4.538.767	2.547.940	2.268.469	2.163.892
Λοιπά ακίνητα	338.203	317.903	338.203	317.903
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>40.597.635</b>	<b>30.550.929</b>	<b>37.702.336</b>	<b>27.853.663</b>

Τα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν αυξηθεί κατά ποσό € 449χιλ. και € 44χιλ. αντίστοιχα αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων.

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Έως 1 έτος	50.794.977	38.459.819	41.471.282	36.690.997
Από 1 μέχρι και 5 έτη	155.252.726	126.639.742	119.589.949	117.039.742
Πάνω από 5 έτη	133.956.887	86.038.130	73.475.080	85.238.130
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>340.004.589</b>	<b>251.137.690</b>	<b>234.536.312</b>	<b>238.968.868</b>

### 25. ΕΣΟΔΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ

Τα έσοδα κοινοχρήστων αφορούν επανατιμολόγηση δαπανών που πραγματοποιεί ο Όμιλος και η Εταιρεία για λογαριασμό μισθωτών της.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Έσοδα κοινοχρήστων	1.987.828	1.542.449	1.942.322	1.514.441
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.987.828</b>	<b>1.542.449</b>	<b>1.942.322</b>	<b>1.514.441</b>

## 26. ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Διαχείριση ακινήτων	0	23.882	0	5.062
Μεσιτείες ακινήτων	141.126	519.200	141.126	519.200
Αμοιβές εκτιμητών	78.350	72.872	74.750	70.892
Ασφάλιστρα	495.528	338.197	462.103	304.210
Συντηρήσεις επενδυτικών ακινήτων	919.150	711.881	913.252	699.624
Κοινόχρηστες δαπάνες	2.429.590	1.818.267	2.387.707	1.790.309
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	2.782.452	2.221.943	2.762.459	2.022.515
Φόροι - τέλη	470.032	251.607	418.646	245.142
Λοιπά έξοδα	169.473	53.270	169.473	43.929
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>7.485.701</b>	<b>6.011.120</b>	<b>7.329.517</b>	<b>5.700.882</b>

Τα ανωτέρω έξοδα ακινήτων, κατανέμονται σε μισθωμένα και μη μισθωμένα ακίνητα, ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Μισθωμένα ακίνητα	6.736.380	5.035.927	6.580.196	4.725.689
Μη μισθωμένα ακίνητα	749.321	975.193	749.321	975.193
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>7.485.701</b>	<b>6.011.120</b>	<b>7.329.517</b>	<b>5.700.882</b>

## 27. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Τακτικές αποδοχές	1.365.905	1.285.066	1.365.905	1.285.066
Εργοδοτικές εισφορές	245.837	227.768	245.837	227.768
Μεταβλητές αποδοχές προσωπικού βάσει απόδοσης	248.668	212.601	248.668	212.601
Λοιπές παροχές προσωπικού	121.105	112.672	121.105	112.672
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	12.332	10.995	12.332	10.995
Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	140.203	128.863	140.203	128.863
Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων	800.000	725.000	800.000	725.000
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.934.050</b>	<b>2.702.966</b>	<b>2.934.050</b>	<b>2.702.966</b>

Ο αριθμός του προσωπικού της Εταιρείας την 31.12.2025 ήταν 20 άτομα, ενώ την 31.12.2024 ήταν 18 άτομα.

Οι θυγατρικές εταιρείες δεν απασχολούν προσωπικό.

Μεταβλητές αποδοχές προσωπικού βάσει απόδοσης: Στο ποσό των € 248,7 χιλ., περιλαμβάνεται ποσό € 245,5 το οποίο αφορά bonus στελεχών και προσωπικού για τη χρήση του 2025 και το οποίο τελεί υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας για να δοθεί με τη μορφή μερίσματος.

Βραχυπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων: Το ποσό των € 140,2 χιλ. αφορά παροχή σε χρήμα και δωρεάν μετοχές για τη χρήση του 2025, στα πλαίσια εφαρμογής του εν λόγω προγράμματος όπως αυτό περιγράφεται στη σημείωση 16 "Αποθεματικά", και έχει αναγνωρισθεί στις υποχρεώσεις για ποσό € 58,3 χιλ. το οποίο αφορά την υποχρέωση σε χρήμα (σημειώσεις 21 και 22) και στα αποθεματικά για ποσό € 84,1 χιλ. το οποίο αφορά την υποχρέωση σε δωρεάν μετοχές (σημείωση 16).

Μακροπρόθεσμο πρόγραμμα παροχής κινήτρων: Το ποσό των € 800 χιλ. αφορά πρόβλεψη για παροχή με τη μορφή δωρεάν μετοχές για τη χρήση του 2025, στα πλαίσια εφαρμογής του εν λόγω προγράμματος όπως αυτό περιγράφεται στη σημείωση 16 "Αποθεματικά", στα οποία και έχει αναγνωρισθεί.

## 28. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Αμοιβές τρίτων	990.507	1.037.511	963.033	925.258
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	269.402	208.379	269.402	208.379
Φόροι - τέλη	98.905	127.425	94.180	81.801
Συνδρομές	249.737	230.461	247.317	230.461
Έξοδα εταιρικής κοινωνικής ευθύνης	30.221	28.351	30.221	28.351
Διάφορα έξοδα	435.855	289.144	424.646	279.141
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.074.627</b>	<b>1.921.272</b>	<b>2.028.800</b>	<b>1.753.391</b>

**29. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ**

Οι προβλέψεις απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας εμπορικών απαιτήσεων (σημείωση 12)	2.046.775	67.605	2.046.775	67.605
Αναστροφές προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας εμπορικών απαιτήσεων (σημείωση 12)	(25.113)	0	(25.113)	0
Προβλέψεις αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας λουπών απαιτήσεων (σημείωση 11)	8.813	1.432	8.813	1.432
Αναστροφές προβλέψεων αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας λουπών απαιτήσεων (σημείωση 11)	0	(6.447)	0	(6.447)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>2.030.475</b>	<b>62.591</b>	<b>2.030.475</b>	<b>62.591</b>

**30. ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ**

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Άλλα έσοδα	57.085	18.376	2.388	13.965
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>57.085</b>	<b>18.376</b>	<b>2.388</b>	<b>13.965</b>

**31. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΚΑΙ ΕΞΟΔΑ**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	78.209	765.108	59.242	687.704
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>78.209</b>	<b>765.108</b>	<b>59.242</b>	<b>687.704</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Τόκοι δανείων	13.512.061	13.910.601	12.626.951	13.651.069
Χρηματοοικονομικά έξοδα	262.585	1.056.007	216.831	1.044.655
Τόκοι μισθώσεων ενσώματων παγίων (σημείωση 20)	47.951	50.902	44.150	50.585
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>13.822.597</b>	<b>15.017.510</b>	<b>12.887.933</b>	<b>14.746.308</b>

**32. ΚΕΡΔΗ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ**

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Βασικά κέρδη ανά μετοχή		
Κέρδη μετά από φόρους	36.325.841	33.406.690
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	244.737.498	226.600.799
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,148	0,147

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	ΟΜΙΛΟΣ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Κέρδη μετά από φόρους	36.325.841	33.406.690
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	244.883.245	226.674.329
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,148	0,147

Τα απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, πλέον των νέων μετοχών οι οποίες πρόκειται να εκδοθούν στα πλαίσια εξάσκησης των δικαιωμάτων που έχουν θεμελιωθεί βάσει των προγραμμάτων παροχής κινήτρων, ήτοι 145.747 μετοχές (σημείωση 16).

**33. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ**

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 28.03.2025 ενέκρινε τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2024 € 0,03 ανά μετοχή. Το εν λόγω μέρισμα, συνολικού ποσού € 7.342.124,94, καταβλήθηκε ολοσχερώς στους δικαιούχους στις 07.04.2025.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται να εισηγηθεί προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος € 0,04 ανά μετοχή.

**34. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ**

Ως συνδεδεμένα μέρη νοούνται:

- α) τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, των Επιτροπών και ο Διευθύνων Σύμβουλος, συλλογικά αναφερόμενοι ως «κατέχοντες καίριες διοικητικές θέσεις»,  
 β) τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις,  
 γ) οι εταιρείες οι οποίες συναλλάσσονται με την Εταιρεία, εφόσον ελέγχονται μεμονωμένα ή συλλογικά από πρόσωπα που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, και τα μέλη του στενού οικογενειακού περιβάλλοντος,  
 δ) η εταιρεία Πειραιώς Financial Holdings Α.Ε. μετά των θυγατρικών της,  
 ε) οι θυγατρικές εταιρείες της Εταιρείας.

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των δραστηριοτήτων του.

Τα υπόλοιπα και οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη παρατίθενται παρακάτω:

	<b>ΟΜΙΛΟΣ</b>				
	<b>31.12.2025</b>		<b>01.01.2025 - 31.12.2025</b>		
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>ΑΓΟΡΕΣ</b>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	14.456.536	330.306.285	1.789.700	12.269.454	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	661.288	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	90.001	0	540.203	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>14.456.536</b>	<b>330.396.286</b>	<b>1.789.700</b>	<b>13.493.985</b>	<b>0</b>
	<b>31.12.2024</b>		<b>01.01.2024-31.12.2024</b>		
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>ΑΓΟΡΕΣ</b>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.729.352	242.554.797	2.812.727	14.144.062	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	583.050	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	491.363	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>22.784.809</b>	<b>242.637.918</b>	<b>2.812.727</b>	<b>15.230.475</b>	<b>7.020.000</b>
	<b>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>				
	<b>31.12.2025</b>		<b>01.01.2025-30.06.2025</b>		
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>ΑΓΟΡΕΣ</b>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	13.222.801	330.306.285	1.788.775	12.269.382	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	3.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	0	0	0	40	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.	0	0	0	20.000	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	1.200	0	0
ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.	0	0	500	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	661.288	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	90.001	0	540.203	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>13.222.801</b>	<b>330.396.286</b>	<b>1.790.475</b>	<b>13.493.912</b>	<b>0</b>
	<b>31.12.2024</b>		<b>01.01.2024-30.06.2024</b>		
	<b>ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>	<b>ΕΣΟΔΑ</b>	<b>ΕΞΟΔΑ</b>	<b>ΑΓΟΡΕΣ</b>
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	22.279.450	242.554.797	2.812.727	14.144.062	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.	0	0	0	12.000	0
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ Α.Ε.	55.457	0	0	0	0
ΠΕΙΡΑΙΩΣ PROPERTY Μ.Α.Ε.	0	0	0	0	7.020.000
ΚΥΝΟΥΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	600	0	0
ΣΟΛΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	865	0	0
ΦΙΝΕΑΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.	0	0	865	0	0
TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.	0	0	660	0	0
ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ	0	0	0	583.050	0
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ	0	83.121	0	491.363	0
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>22.334.907</b>	<b>242.637.918</b>	<b>2.815.716</b>	<b>15.230.475</b>	<b>7.020.000</b>

## Αναλυτικότερα:

- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (Μητρική): Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις, οι υποχρεώσεις αφορούν δάνεια για την αγορά ακινήτων, τα έσοδα αφορούν μισθώματα επενδυτικών ακινήτων και τόκους προθεσμιακών καταθέσεων, ενώ τα έξοδα αφορούν τόκους δανείων και τραπεζικά έξοδα.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ FINANCIAL HOLDINGS Α.Ε.: Οι υποχρεώσεις και τα έξοδα αφορούν παροχή διάφορων υπηρεσιών.
- ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΦΡΑΝΚΦΟΥΡΤΗΣ: Οι απαιτήσεις αφορούν καταθέσεις.
- ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Π.Ε.Υ.: Τα έξοδα αφορούν συμβουλευτικές υπηρεσίες.
- TRASTOR ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΣΑΛΕΡΚΟ Μ.Α.Ε.: Τα έσοδα αφορούν μισθώματα από υπεκμίσθωση των γραφειακών της χώρων.
- ΜΕΛΗ Δ.Σ. ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ: Τα έξοδα αφορούν αμοιβές των προσώπων που κατέχουν καίριες διοικητικές θέσεις, οι οποίες περιλαμβάνουν μισθούς, αμοιβές, εργοδοτικές εισφορές και λοιπές παροχές.
- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΑΡΟΧΗΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ: Τα έξοδα αφορούν παροχές προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο, στα πλαίσια εφαρμογής προγραμμάτων παροχής κινήτρων.

## 35. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά του Ομίλου, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2025 που θα επηρέαζαν τη χρηματοοικονομική κατάστασή του.

## 36. ΑΜΟΙΒΕΣ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές των νομίμων ορκωτών ελεγκτών της Εταιρείας και του Ομίλου, ήτοι της εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Λογιστών Α.Ε.», αναλύονται ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Επιτρεπόμενες ελεγκτικές υπηρεσίες	121.000	112.000	116.000	112.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	103.200	102.500	102.000	102.500
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>224.200</b>	<b>214.500</b>	<b>218.000</b>	<b>214.500</b>

## 37. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

1. Στις 05.02.2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την πώληση των κάτωθι δύο ακινήτων:

α) ενός υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων στο εμπορικό κέντρο "Αίθριο" στο Μαρούσι στη συμβολή των οδών Αγίου Κωνσταντίνου 40 & Σφακτηρίας, συνολικής επιφάνειας 16.285,00 τ.μ. και λογιστικής αξίας € 3.410.000, έναντι τιμήματος ποσού € 4.050.000 και

β) ενός αυτοτελούς κτηρίου γραφείων με υπόγειους χώρους στάθμευσης στο Μαρούσι, επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, συνολικής επιφάνειας 3.711,25 τ.μ. και λογιστικής αξίας € 7.001.000, έναντι τιμήματος ποσού € 7.700.000.

Οι πωλήσεις των ανωτέρω δύο ακινήτων αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 1<sup>ου</sup> εξαμήνου του 2026.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατά τη συνεδρίαση της 26.02.2026, αποφάσισε την υποβολή πρότασης προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων αφενός μεν να ανακαλέσει την από 28.03.2025 ληφθείσα απόφασή της περί αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου και αφετέρου να χορηγήσει εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο ώστε να αποφασίζει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών, κατά ποσό που δεν θα υπερβαίνει συνολικά το τριπλάσιο του καταβληθέντος μετοχικού κεφαλαίου με περιορισμό ή/και την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, με συνδυασμένη δημόσια προσφορά στην Ελλάδα ή/και το εξωτερικό και να ορίζει την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών, σε περίπτωση δε μη επίτευξης της απαιτούμενης διασποράς, ανερχόμενη σε δεκαπέντε τοις εκατό (15%) του συνόλου των κοινών μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τον Ν. 3371/2005 (άρθρο 4 παρ. 4) και το άρθρο 3.1.4.4 του Κανονισμού του Χ.Α, και ανεξαρτήτως του ποσού κάλυψης της ΑΜΚ, η ΑΜΚ να ματαιώνεται στο σύνολό της. Η ως άνω πρόταση περί ανακλήσεως της προηγούμενης απόφασης για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θεωρείται επιβεβλημένη προκειμένου αφενός να εξυπηρετηθεί η προσφορά μετοχών σε ξένους επενδυτές στο εξωτερικό και αφετέρου να αυξηθεί το εύρος της αύξησης ώστε να αντληθούν επιπλέον κεφάλαια και να επιτευχθεί αποτελεσματικότερα η συμμόρφωση της Εταιρείας με τις κανονιστικές της υποχρεώσεις αναφορικά με τη διασπορά των μετοχών της.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2025 γεγονότα που να αφορούν τον Όμιλο για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. &  
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ

ΛΑΜΠΡΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ  
Α.Δ.Τ. 700587

ΤΑΣΟΣ ΚΑΖΙΝΟΣ  
Α.Δ.Τ. 669747

ΙΩΑΝΝΗΣ ΛΕΤΣΙΟΣ  
Α.Δ.Τ. Α01060173  
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/1589