

# PREMIA

*Properties*

**PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΑΠΟ**

**1<sup>η</sup> Ιανουαρίου ΕΩΣ 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

|  |    |
|--|----|
| ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4. ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ Ν. 3556/2007 .....   | 4  |
| ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2025.....   | 5  |
| 1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση.....   | 5  |
| 2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου .....   | 7  |
| 3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων .....   | 10 |
| 4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας .....   | 14 |
| 5. Προοπτικές για το 2026.....   | 16 |
| 6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....  | 16 |
| 7. Περιβαλλοντικά ζητήματα .....   | 16 |
| 8. Εργασιακά ζητήματα .....  | 17 |
| 9. Μερισματική πολιτική .....  | 17 |
| 10. Ίδιες μετοχές.....   | 18 |
| 11. Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις .....   | 18 |
| 12. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....  | 18 |
| 13. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (άρθρο 20 Οδηγίας 2013/34/ΕΕ).....  | 19 |
| 14. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2025 ..... | 35 |
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....  | 37 |
| I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....  | 47 |
| II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ.....  | 48 |
| III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ .....  | 49 |
| IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ .....  | 50 |
| V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....  | 51 |
| ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....  | 52 |
| 1. Γενικές πληροφορίες .....   | 52 |
| 2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών .....  | 53 |
| 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....  | 53 |
| 2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας .....  | 54 |
| 2.3 Ενοποίηση.....   | 55 |
| 2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες .....   | 56 |
| 2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες .....   | 56 |
| 2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα.....   | 57 |
| 2.7 Συμφωνίες Παραχώρησης.....   | 58 |
| 2.8 Μισθώσεις.....   | 58 |
| 2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων .....  | 59 |
| 2.10 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....  | 60 |
| 2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις.....  | 60 |
| 2.12 Κέρδη ανά μετοχή.....   | 60 |
| 2.13 Δανειακές υποχρεώσεις.....  | 60 |
| 2.14 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων.....   | 61 |
| 2.15 Προγράμματα παροχής κινήτρων σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στους συνεργάτες και στο προσωπικό .....   | 61 |
| 2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις.....   | 61 |
| 2.17 Αναγνώριση εσόδων.....  | 61 |
| 2.18 Κόστος Δανεισμού.....   | 62 |
| 2.19 Φόρος – Αναβαλλόμενοι φόροι.....  | 63 |
| 2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....  | 63 |
| 2.21 Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα .....  | 63 |
| 2.22 Κρατικές επιχορηγήσεις.....   | 64 |
| 2.23 Αποθέματα.....  | 64 |
| 2.24 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνήν Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς .....  | 64 |
| 3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές, και κρίσεις της Διοίκησης .....   | 66 |
| 3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.....  | 66 |
| 3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών .....   | 68 |
| 4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων .....   | 68 |
| 4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα .....   | 68 |
| 4.2 Γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας .....   | 69 |
| 4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων .....   | 69 |
| 4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων .....   | 70 |
| 4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου .....  | 70 |
| 4.6 Κίνδυνος ρευστότητας.....  | 70 |

|   |            |
|---|------------|
| 4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού .....  | 71         |
| 4.8 Πιστωτικός κίνδυνος .....   | 71         |
| 4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ .....           | 71         |
| 4.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος .....  | 72         |
| 4.11 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων .....             | 72         |
| 5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς .....  | 74         |
| 6. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....                          | 77         |
| 6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα .....   | 77         |
| 6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος .....                                  | 82         |
| 6.3 Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα .....  | 83         |
| 6.4 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία .....   | 83         |
| 6.5 Δικαιώματα χρήσης παγίων .....  | 84         |
| 6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές .....  | 84         |
| 6.7 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες .....  | 87         |
| 6.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις .....  | 89         |
| 6.9 Εμπορικές απαιτήσεις .....  | 89         |
| 6.10 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις .....   | 90         |
| 6.11 Δεσμευμένες καταθέσεις .....   | 90         |
| 6.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....   | 90         |
| 6.13 Μετοχικό Κεφάλαιο .....  | 91         |
| 6.14 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο .....   | 91         |
| 6.15 Αποθεματικά .....  | 91         |
| 6.16 Αποτελέσματα εις νέον .....  | 93         |
| 6.17 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές .....   | 93         |
| 6.18 Δανειακές υποχρεώσεις .....  | 94         |
| 6.19 Υποχρεώσεις μισθώσεων .....  | 97         |
| 6.20 Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζόμενους .....  | 98         |
| 6.21 Προβλέψεις .....   | 98         |
| 6.22 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις .....  | 99         |
| 6.23 Προμηθευτές .....  | 99         |
| 6.24 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος .....  | 99         |
| 6.25 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις .....  | 100        |
| 6.26 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων .....  | 101        |
| 6.27 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών .....   | 101        |
| 6.28 Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων .....  | 101        |
| 6.29 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα .....                                       | 102        |
| 6.30 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού .....   | 102        |
| 6.31 Λοιπά λειτουργικά έξοδα .....  | 102        |
| 6.32 Άλλα έσοδα .....   | 103        |
| 6.33 Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα) .....  | 103        |
| 6.34 Κέρδη ανά μετοχή .....   | 103        |
| 6.35 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....   | 104        |
| 6.36 Αμοιβές Ελεγκτών .....   | 106        |
| 6.37 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Απαιτήσεις .....                            | 106        |
| 6.38 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....                        | 107        |
| <b>ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ .....</b> | <b>108</b> |

Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετοχών, με δυνατότητα μερικής κάλυψης μέσω δημόσιας πρότασης και ιδιωτικής τοποθέτησης για την περίοδο από 25.07.2025 μέχρι την 31.12.2025 .....

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 01.01.2024 μέχρι 31.12.2024» της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία .....

**ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 4. ΠΑΡ. 2 ΤΟΥ Ν. 3556/2007**

Οι κάτωθι υπογράφωντες δηλώνουν με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουν:

α) Οι Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών για την χρήση αυτή της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και των θυγατρικών εταιρειών της (εφεξής «Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4, παρ. 3 έως 5 του Ν.3556/2007.

β) Η ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και την θέση της «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αυτές αντιμετωπίζουν καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει των παραγράφων 6 - 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Καλλιόπη Καλογερά

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 01.01 - 31.12.2025****Έκθεση Διαχείρισης επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2025**

Η παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και των θυγατρικών εταιρειών της (εφεξής η «Εταιρεία» και ο «Όμιλος» αντίστοιχα), αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα, τις εξελίξεις και τις επιδόσεις του Ομίλου PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π (εφεξής ο «Όμιλος»).

Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις των άρθρων 150-154 του Ν. 4548/2018, της παραγράφου 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 (ΦΕΚ 91Α/30.04.2007) και τις επ' αυτού εκδοθείσες εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ιδίως την Απόφαση με αριθμό 8/754/14.04.2016.

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

Η έκθεση είναι ενιαία για όλο τον Όμιλο και βασίζεται στα ενοποιημένα μεγέθη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Αναφορές στα εταιρικά μεγέθη και δεδομένα γίνονται όπου είναι σκόπιμο για λόγους αρτιότερης πληροφόρησης.

**1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση****Επενδύσεις σε ακίνητα**

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31.12.2025, αποτελείται από:

- Εξήντα πέντε (65) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 626,36 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ & Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.), εκ των οποίων (α) πενήντα ένα (51) ακίνητα εισοδήματος (49 ακίνητα εισοδήματος, 1 ακίνητο προς μίσθωση και 1 ακίνητο προς πώληση) συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 481.466 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε € 546,92 εκ., (β) δέκα τέσσερα (14) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι τρία (3) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 4.869 τ.μ. και αξίας € 1,51 εκ., τρία (3) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 126.203 τ.μ. και αξίας € 4,29 εκ., πέντε (5) ακίνητα εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 30.040 τ.μ. και αξίας € 20,52 εκ., ένα (1) κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 4.052 τ.μ. και αξίας € 7,55 εκ., ένα (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφανείας 2.194 τ.μ. και αξίας € 4,56 εκ. και ένα (1) ξενοδοχείο συνολικής επιφανείας 16.997 τ.μ. και αξίας € 41,01 εκ.
- Δέκα (10) σχολικές μονάδες, συνολικής επιφάνειας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 33,11 εκ.
- Συμμετοχές σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.7) οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε € 31,25 εκ. κατά την 31.12.2025.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31.12.2024, αποτελείται από:

- Πενήντα ένα (51) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 430,93 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) σαράντα ένα (41) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφανείας 422.207 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε € 415,27 εκ., (β) δέκα (10) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφανείας 7.030 τ.μ. και αξίας € 6,54 εκ., (6) οικόπεδα συνολικής επιφανείας 168.404 τ.μ. και αξίας € 4,95 εκ., στα οποία περιλαμβάνονται και (2) δύο οικόπεδα που είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση αξίας € 0,49 εκ. την 31.12.2024 και δύο (2) ακίνητα εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφανείας 4.311 τ.μ. και αξίας € 4,17 εκ., την 31.12.2024.
- Δέκα (10) σχολικές μονάδες, συνολικής επιφάνειας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 35,06 εκ.
- Συμμετοχές σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.7) οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε € 27,63 εκ. κατά την 31.12.2024.

**Χρηματοοικονομική διάρθρωση**

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγούμενων δανείων) (σημειώσεις 6.18 και 6.19) ανήλθε σε € 433,81 εκ. έναντι € 310,30 εκ. την 31.12.2024. Η μεταβολή οφείλεται στην εκταμίευση δανείων για την απόκτηση νέων ακινήτων καθώς και για την απόκτηση νέων θυγατρικών.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε € 36,94 εκ. έναντι € 21,95 εκ. την 31.12.2024. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε € 25,74 εκ. έναντι € 8,06 εκ. την 31.12.2024.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγούμενων δανείων (σημειώσεις 6.18 και 6.19) μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 31.12.2025 διαμορφώθηκε σε € 396,87 εκ. έναντι € 288,35 εκ. την 31.12.2024.

### **Κύκλος εργασιών**

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου κατά την χρήση 2025 ανήλθαν σε € 37,50 εκ. έναντι € 22,35 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση € 15,15 εκ. ή 68%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από νέες επενδύσεις, την ολοκλήρωση των επενδύσεων της Εταιρείας, στο Πικέρμι και στις φοιτητικές εστίες στην Ξάνθη, το Βόλο και την Λάρισα, την απόκτηση των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων σε Κρήτη και Ρόδο καθώς και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν α) έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους € 32,79 εκ., β) έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 3,41 εκ. εκ των οποίων τα € 2,45 εκ. αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ και € 0,96 εκ. κυρίως έσοδα επανατιμολόγησης κοινοχρήστων και γ) έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων αξίας € 1,31 εκ.

### **Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία**

Κατά την χρήση 2025, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 33,03 εκ. έναντι € 23,00 εκ. την προηγούμενη χρήση παρουσιάζοντας αύξηση €10,03 εκ. ή 44%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην ολοκλήρωση των επενδύσεων της Εταιρείας στις φοιτητικές εστίες στο Βόλο στην Λάρισα και στην Ξάνθη, στην απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων και εξαγοράς θυγατρικών από την Εταιρεία καθώς και τη βελτίωση των συνθηκών της κτηματαγοράς.

### **Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Ο Όμιλος για την χρήση 2025 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 56,97 εκ. έναντι € 37,11 εκ. την 31.12.2024 παρουσιάζοντας αύξηση €19,87 εκ. ή 54%. Η μεταβολή προέκυψε από την αύξηση των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, καθώς και από την αύξηση του κύκλου εργασιών. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων, και εξαιρουμένων των μη επαναλαμβανόμενων εσόδων και εξόδων και των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA) του Ομίλου, ανήλθαν σε € 24,07 εκ., έναντι € 14,11 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 10 εκ. ή 71%, η οποία προέκυψε κυρίως από την αύξηση του κύκλου εργασιών καθώς και από τα κέρδη από πωλήσεις αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 7,52 εκ. από € 6,04 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,48 εκ. ή 25%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων επενδυτικών ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 2,75 εκ. από € 2,52 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,23 εκ. ή 9%, με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 21 άτομα την 31.12.2025 έναντι 17 ατόμων την 31.12.2024.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά τη χρήση 2025 ανήλθαν σε € 2,33 εκ. έναντι € 1,63 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,70 εκ. ή 43%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων επενδυτικών ακινήτων.

### **Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 12,09 εκ., έναντι € 8,99 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,10 εκ. ή 35%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού του Ομίλου.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου τα οποία περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο χρηματοοικονομικά έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ, ανήλθαν σε € 2,15 εκ., έναντι € 2,77 εκ. την 31.12.2024. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως σε προγράμματα προθεσμιακών καταθέσεων της Εταιρείας τα οποία ήταν ενεργά κατά την συγκριτική περίοδο.

### **Φόρος**

Επισημαίνεται ότι από την ημερομηνία μετατροπής της Εταιρείας σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»), ήτοι από την έγκριση της αδείας λειτουργίας από το Γενικό Εμπορικό Μητρώο, στις 24 Μαΐου 2022, η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές εταιρείες της από την ημερομηνία απόκτησης τους, φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν 5193/25 με ειδικό τρόπο.

Ο φόρος επί των επενδύσεων, των χρηματικών διαθεσίμων και των προκαταβολών καθώς και ο φόρος εισοδήματος με βάση τις γενικές διατάξεις για τις αποκτηθείσες θυγατρικές του Ομίλου την 31.12.2025 ανήλθε σε € 2,06 εκ. έναντι € 1,95 εκ. την 31.12.2024.

## Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 45,53 εκ. έναντι € 40,87 εκ. την 31.12.2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 4,66 εκ. κυρίως λόγω της αύξησης από αναπροσαρμογές επενδύσεων σε εύλογη αξία σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, καθώς και στην αύξηση του κύκλου εργασιών λόγω της προσθήκης νέων επενδυτικών ακινήτων.

## 2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

### Εταιρικά γεγονότα

Με την από 26.03.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας ARVEN A.E., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 25.000 με την έκδοση 25.000 μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ με τιμή διάθεσης 1 ευρώ ανά μετοχή, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία.

Την 26.06.2025 εγκρίθηκε η συγχώνευση των εταιριών «TRIVILLAGE DEVELOPMENTS GREECE ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και της εταιρείας «RENTI TO GO A.E.» με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.5162/2024 και η αλλαγή της επωνυμίας της σε «RENTI TO GO A.E.».

Με την από 15.10.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας JPA A.E.E.Σ., αποφασίσθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 1.310.000 με καταβολή μετρητών και ακύρωση 262.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 5 η κάθε μία και καταβλήθηκε ταμειακώς από την θυγατρική στην μητρική εταιρεία την 29.07.2025 και 21.10.2025.

Την 24.03.2025 και την 11.06.2025 αποφασίσθηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της εταιρείας P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και του υπέρ το άρτιο κατά € 3,34 εκ. και € 4,9 εκ. αντίστοιχα. Στις εν λόγω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία συμμετείχε κατά το ποσοστό συμμετοχής της 25%, αυξάνοντας έτσι το κόστος συμμετοχής της Εταιρείας κατά € 2,05 εκ. την τρέχουσα περίοδο.

Την 26.11.2025 αποφασίσθηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της IQ KARELA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 0,31 εκ.. Στην εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία συμμετείχε κατά το ποσοστό συμμετοχής της 40%, αυξάνοντας έτσι το κόστος συμμετοχής της Εταιρείας κατά € 0,12 εκ. την τρέχουσα χρήση.

Την 07.05.2025 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 283.177 με έκδοση 566.354 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018.

Την 25.07.2025 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 40 εκ. η οποία πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της, κατά το ποσό των € 15.384.615, με την έκδοση 30.769.230 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης, με τιμή διάθεσης € 1,30 ανά νέα μετοχή, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας και με διάθεση των νέων μετοχών μέσω δημόσιας προσφοράς, με δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής νέων μετοχών στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (η «Δημόσια Προσφορά»). Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι € 24.615.384, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Την 10.09.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση 1.615.385 ιδίων μετοχών έναντι τιμήματος 1,30 ανά μετοχή.

Σύμφωνα με τον ν. 5193/2025 που περιλαμβάνει την «Αναμόρφωση του Θεσμικού Πλαισίου των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και συγκεκριμένα σύμφωνα με το Άρθρο 63 παρ.7, δίνεται η δυνατότητα στις ήδη υφιστάμενες Α.Ε.Α.Π. να αιτηθούν τη ανάκληση της άδειας τους ως Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.), λαμβάνοντας υπόψη πως η λειτουργία ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. επιβάλει αυστηρούς κανόνες που δεν είναι εφαρμόσιμες για τις Α.Ε.Α.Π. και αυξάνουν το κόστος λειτουργίας τους. Η Εταιρεία αιτήθηκε την ανάκληση της άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και την 02.09.2025 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5479326, η σχετική έγκριση και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 2 του Καταστατικού της. Ταυτόχρονα παραμένουν σε ισχύ όλες οι ασφαλιστικές δικλείδες από την λειτουργία της Εταιρείας ως Α.Ε.Α.Π. για την προστασία του επενδυτικού κοινού, ήτοι της αδειοδότησης και εποπτείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων για διαφάνεια στις συναλλαγές με βασικούς μετόχους της στις αγοραπωλησίες ακινήτων.

Την 12.09.2025, κατατέθηκε στο ΓΕΜΗ Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» από την Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2 και 3, 30 και 35 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν.4172/2013. Η συγχώνευση δια απορροφήσεως της από την Εταιρεία ολοκληρώθηκε την 28<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2025.

## Επενδύσεις

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του:

Την 16.01.2025, η Εταιρεία, σε συνέχεια πλειοδοτικού διαγωνισμού που ολοκληρώθηκε την 06.11.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στην Καλαμαριά, επί της Εθνικής Αντιστάσεως 33, έναντι τιμήματος € 5,65 εκ. το οποίο θα ανακατασκευαστεί σε κτίριο γραφείων. Η εύλογη αξία του ακινήτου, κατά την 31.12.2025, ανερχόταν σε € 7,55 εκ.

Την 16.01.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 25.10.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στη Λάρισα, έναντι τιμήματος € 2,02 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 5,50 εκ.

Την 29.01.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», έναντι συνολικού τιμήματος € 5,03 εκ. (περιλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους € 57,5 χιλ.) η οποία έχει στην κατοχή της κτίριο γραφείων, εύλογης αξίας κατά την 31.12.2025 € 7,78 εκ.. Σε συνέχεια της υλοποίησης της συμφωνίας απόκτησης του συνόλου των μετοχών, εξοφλήθηκε ομολογιακό δάνειο της εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» ποσού € 2,77 εκ.. Την 28<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2025 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως της από την Εταιρεία και το ακίνητο περιήλθε στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.

Την 25.02.2025, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι συνολικού τιμήματος € 2,72 εκ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας «PANDORA INVEST A.E.». Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 3,43 εκ.

Την 15.04.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση δεσμευτικής συμφωνίας που είχε υπογραφεί τον Ιανουάριο του 2025, προχώρησε στην απόκτηση οينوποιείου με χώρο ξενώνων και αμπελώνων στην Νεμέα, αγροτεμαχίων στην Τρίπολη και στον Διόνυσο Αττικής έναντι συνολικού τιμήματος € 9,28 εκ.. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 9,97 εκ.

Την 21.05.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά τριώροφου κτιρίου με υπόγειους χώρους στην Ξάνθη έναντι συνολικού τιμήματος € 1,29 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 1,27 εκ.

Την 22.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στο Κορωπί έναντι τιμήματος € 2,06 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 4,56 εκ.

Την 31.07.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 11.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», έναντι τιμήματος € 3,7 εκ. η οποία έχει στην κατοχή της σχολικό συγκρότημα στην Αρτέμιδα Αττικής. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 8,25 εκ.

Την 05.08.2025 Η Εταιρεία προχώρησε σε σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης επτάωροφου κτιρίου με ισόγειο, με τα ΚΤΕΛ Ν. Αχαΐας. Η αξία του δικαιώματος μίσθωσης κατά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης ισούταν με € 4,3εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 5,90 εκ.

Την 12.09.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση της από 04.07.2025 συμφωνίας, απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 64,68 εκ., το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «HOTELES SUNWING S.A.U.» στην οποία ανήκει το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Arguineguin" στον Δήμο Mogan, Gran Canaria, στην Ισπανία. Το υπόλοιπο του τιμήματος αξίας € 3 εκ. θα εξοφληθεί εντός 18 μηνών από την 12.09.2025 και απεικονίζεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (σημείωση 6.22). Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 73 εκ.

Την 25.09.2025 και την 17.12.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνων που είχαν υπογραφεί την 27.06.2025 και την 25.09.2025, προχώρησε σε αγορά ακινήτου στην Καισαριανή, έναντι συνολικού τιμήματος € 6,18 εκ. (περιλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους € 0,28 εκ.). Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 9,82 εκ.

Την 21.10.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 25.06.2025, προχώρησε σε αγορά ακινήτου στη Ρόδο, έναντι συνολικού τιμήματος € 1,01 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 0,73 εκ.

Την 04.11.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά εξαώροφου κτιρίου με υπόγειο και διώροφου κτιρίου με υπόγειο στο Βόλο έναντι συνολικού τιμήματος € 1,74 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 2,80 εκ.

Την 10.11.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά μισθωμένου εμπορικού καταστήματος στο Ρέντη έναντι συνολικού τιμήματος € 7,5 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 8,5 εκ.

Την 16.12.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 02.10.2025, προχώρησε σε αγορά κτιριακού συγκροτήματος ξενοδοχείου στην Κω, έναντι συνολικού τιμήματος € 31,10 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί και θα λειτουργήσει σαν ξενοδοχείο. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 41,01 εκ.

### **Προσθήκες Χρήσης**

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ανακατασκευή του νεοαποκτηθέντος επενδυτικού ακινήτου της στην Καλαμαριά, το οποίο θα λειτουργήσει ως κτίριο γραφείων. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, ύψους € 1,2 εκ..

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ανακατασκευή των επενδυτικών ακινήτων της στην Ξάνθη, το Βόλο, και την Λάρισα, τα οποία θα λειτουργήσουν ως φοιτητικές εστίες. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου, συνολικού ύψους € 5,8 εκ.

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις κατασκευαστικών εργασίες επί του επενδυτικού ακινήτου στο Πικέρμι, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα χρήση σε € 2 εκ..

### **Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων**

Οι προκαταβολές αγοράς των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2025 αφορούν κατά κύριο λόγο: α) στην υπογραφή προσυμφώνων τον Οκτώβριο του 2023, της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST A.E. για την απόκτηση ακινήτων από την ALPHA BANK αξίας € 0,6 εκ., η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2026, β) στην προκαταβολή αξίας € 0,8 εκ. για την αγορά ακινήτων στην Κω με σκοπό την ανασκευή τους σε ξενοδοχείο και γ) στην προκαταβολή αξίας €0,3 εκ. για την αγορά ακινήτου στο Βόλο με σκοπό την ανακατασκευή του σε φοιτητική εστία.

### **Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων**

Την 22.05.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου προχώρησε στην πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο έναντι συνολικού τιμήματος € 0,6 εκ.. Η εύλογη αξία τους ανερχόταν σε € 0,49 εκ. σύμφωνα με τις εκθέσεις εκτίμησης της 31.12.2024 και ήταν άνευ δανειακής επιβάρυνσης.

Την 24.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση οικοπέδου στην Κατερίνη έναντι τιμήματος € 0,21 εκ.. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 0,03 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκθέσεις εκτίμησης της 31.12.2024.

### **Πωλήσεις Αποθεμάτων Οικιστικών Ακινήτων**

Την 30.04.2025, η θυγατρική PANDORA INVEST προχώρησε σε αγορά οικιστικού ακινήτου, με σκοπό την πώληση του, έναντι τιμήματος € 0,32 εκ.. Την 22.05.2025 προχώρησε στην πώληση του οικιστικού ακινήτου έναντι τιμήματος € 1,06 εκ.

Την 28.07.2025, η θυγατρική PANDORA INVEST προχώρησε σε αγορά οικιστικού ακινήτου, με σκοπό την πώληση του, έναντι συνολικού τιμήματος € 0,18 εκ. Την 31.07.2025, προχώρησε στην πώληση του οικιστικού ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 0,25 εκ.

### **Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού**

Την 23.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας για την πώληση κτιρίου αποθήκης στην Σίνδο Θεσσαλονίκης, που εντάσσονταν στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων ακινήτων, έναντι τιμήματος € 17 εκ.. Η εύλογη αξία τους ανέρχεται σε € 15,85 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2025. Η πώληση εντάσσεται στο πλαίσιο ενεργητικής διαχείρισης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου, με στόχο την μεγιστοποίηση των αποδόσεων μέσω και της πώλησης ακινήτων και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2026.

### **Χρηματοδοτήσεις**

Την 27.01.2025, η Εταιρεία υπέγραψε με την Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 10,38 εκ. με σκοπό την αγορά και ανακατασκευή ακινήτων σε φοιτητικές εστίες. Κατά τη τρέχουσα χρήση εκταμιεύθηκε ποσό € 7,55 εκ. Το εν λόγω ποσό θα αναχρηματοδοτηθεί το 2026 από 2 συμβάσεις ομολογιακών δανείων που υπεγράφησαν στις 23.10.2025, ήτοι κοινό ομολογιακό δάνειο έως € 0,92εκ. και ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως ποσό € 9.43εκ. με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή 5 φοιτητικών εστιών .

Την 28.01.2025, η Εταιρεία υπέγραψε με την Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 4,99 εκ. ως ενδιάμεση χρηματοδότηση μέχρι εκταμίευση ομολογιακού δανείου με σκοπό την αγορά μετοχών της εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.». Την 08.04.2025, υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Optima Bank ποσού € 4,99 εκ. τα οποία εκταμιεύθηκαν την 16.05.2025 και εξοφλήθηκε ο ανοιχτός αλληλόχρεος λογαριασμός.

Την 17.07.2025, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα, έως ποσού € 5 εκ., το οποίο και εκταμίευσε την ίδια ημερομηνία. Την 31.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην ολοσχερή αποπληρωμή του ποσού με ίδια επενδυτικά κεφάλαια.

Την 25.07.2025 η θυγατρική εταιρεία «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» υπέγραψε με την Τράπεζα OPTIMA BANK ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως του ποσού € 3.32εκ. που αφορά ανακατασκευή σχολικού συγκροτήματος στον Δήμο Αρτέμιδας. Το ποσό εκταμιεύθηκε στις 24.10.2025 και εξοφλήθηκε ποσό € 2,94 από το υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο.

Την 10.09.2025 και την 23.09.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσεων παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα, έως ποσού € 26 εκ. και € 19 εκ., αντίστοιχα, με σκοπό την κάλυψη μέρους του τιμήματος απόκτησης των μετοχών της εταιρεία Hoteles Sunwing S.A.U. Την 30.10.2025 η εταιρεία υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα δύο συμβάσεις ομολογιακών δανείων έως € 26 εκ. και € 19 εκ. διάρκειας 18 μηνών. Στις 12.12.2025 εκταμιεύθηκε ποσό € 26 εκ. και € 19 εκ και εξοφλήθηκαν ολοσχερώς οι συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό.

Την 24.10.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, έως ποσού € 3,5 εκ. διάρκειας 10,5 έτη, με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή ακινήτου στο Κορωπί. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 0,81 εκ.

Την 20.11.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, έως ποσού € 8,5 εκ. διάρκειας 12 έτη, με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή ακινήτου στην Καισαριανή. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 3,38 εκ..

Την 11.12.2025 η θυγατρική εταιρεία PRIMALAF T A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά έκδοση επιπλέον δανείου ύψους € 4 εκ., το οποίο εκταμιεύθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

Την 16.12.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου με την Εθνική Τράπεζα, έως ποσού € 40 εκ. διάρκειας 15 έτη, το οποίο εκταμιεύθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης, με σκοπό την κάλυψη μέρους του τιμήματος απόκτησης Συγκροτήματος Ξενοδοχείου 5\*, που βρίσκεται στην Κω.

### 3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές και στα επιτόκια της αγοράς), ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά, επιδιώκοντας να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

#### 3.1. Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

- στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμισθώσει τα κενά επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους (ύψος και διάρκεια των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων μίσθωσης) και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων (π.χ. κόστη διαμόρφωσης) λόγω μειωμένης ζήτησης ή αυξημένης προσφοράς ακινήτων ή συρρίκνωσης της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, ή/και να διαθέσει κάποιο ακίνητο του χαρτοφυλακίου του (είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο αντάλλαγμα (καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας),
- στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές,
- στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

#### 3.2 Γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας του Ομίλου

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή αξίζει να σημειωθεί ότι ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, και στην Ισπανία μέσω θυγατρικής της εταιρείας, και δεν έχει μισθωτές οι οποίοι προέρχονται από χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Σε κάθε περίπτωση και καθώς τα δεδομένα μεταβάλλονται διαρκώς, οποιεσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τις εξελίξεις.

Λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

### 3.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής της αξίας των ακινήτων και μείωσης των μισθωμάτων. Τυχόν αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του ή/και στα μισθώματα, θα έχει αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (ξενοδοχεία, εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, σουπερ μάρκετ, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα με έμφαση στις φοιτητικές κατοικίες κλπ.) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις

Ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Ο ενδεδειγμένος έλεγχος που διεξάγει ο Όμιλος κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνθήκες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

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, όπου ορίζει ότι: (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, και (γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 1/3 της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

### 3.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Ο Όμιλος αξιολογεί την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης του μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Σημειώνεται ότι α) το διαπραγματεύσιμο στο Χρηματιστήριο Αθηνών ομόλογο, 5ετούς διάρκειας αξίας € 99,0 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 64,3 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, γ) για δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ύψους € 52,7 εκ. κατά την 31.12.2025 ο Όμιλος έχει υπογράψει συμβάσεις αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου, καθώς και δ) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε αξία € 26,7 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου και συνεπώς δεν υπόκεινται στο σχετικό κίνδυνο.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 31.12.2025 ήταν 3,323% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 1,9 εκ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού).

### 3.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση του Ομίλου επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό του αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους του. Ο Όμιλος εκτιμά τις χρηματοδοτικές του ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της JPA) με περιοριστικές ρήτρες («financial covenants») και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων («cross-default») των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

Η ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μερίσματα στους μετόχους της, εκτός από το ελάχιστο μέρισμα του Ν. 5193/2025 όπως εκάστοτε ισχύει, περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

### 3.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισής τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού του, αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, όπως π.χ. η χρηματοδότηση μέσω του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου € 100 εκ. που εξέδωσε το 2022 και οι χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του ΤΑΑ.

Επίσης, η Εταιρεία ήδη έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις ή βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα, μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας («current ratio»). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

| Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας<br>Ποσά σε € χιλ. | Όμιλος      |             | Εταιρεία    |             |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | 31.12.2025  | 31.12.2024  | 31.12.2025  | 31.12.2024  |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)                             | 40.704      | 25.150      | 26.917      | 12.151      |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)                         | 30.705      | 19.526      | 22.923      | 8.530       |
| <b>Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)</b>               | <b>1,33</b> | <b>1,29</b> | <b>1,17</b> | <b>1,42</b> |

### 3.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού κατά τις επόμενες περιόδους. Σχετικά με τον κίνδυνο αυτόν, ο οποίος σχετίζεται με τις μειώσεις των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επίσης, σημειώνεται ότι ο Όμιλος κατά την τρέχουσα χρήση έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της σχετικά περιορισμένης συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

### 3.8 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές και τις απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων. Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

- Κίνδυνος Συγκέντρωσης : Ο κίνδυνος συγκέντρωσης αφορά στην υψηλή εξάρτηση από συγκεκριμένους πελάτες-μισθωτές που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερέγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από δύο μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στους κλάδους εμπορικών ακινήτων ήτο κτίρια γραφείων, («Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων») και των ξενοδοχείων («NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.»), που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 43% των συνολικών μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

- 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.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεών του εν λόγω κινδύνου, ο Όμιλος αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων του και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

### 3.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας JPA AEEΣ

Η εταιρεία JPA AEEΣ συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων.

Βάσει της Σύμβασης Σύμπραξης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA AEEΣ και συνακόλουθα στα αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο βασικός πελάτης της JPA AEEΣ είναι η ΚΤΥΠ ΑΕ, η οποία αποτελεί εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤΥΠ ΑΕ, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA AEEΣ και στα αποτελέσματά της, και κατ' επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA AEEΣ, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

### 3.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

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.

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα, τους επιτρέπει τη σύναψη δανείων και παροχή πιστώσεων σε αυτές με ποσά που στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν το 75% του ενεργητικού τους, για την απόκτηση και αξιοποίηση ακινήτων.

Για την αντιμετώπιση αυτού του κινδύνου, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης («gearing ratio») που αφορά τη σχέση του καθαρού δανεισμού προς τα συνολικά κεφάλαια σε τακτά διαστήματα και σε κάθε περίπτωση πριν την απόφαση λήψης νέου δανείου.

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια του με βάση τον συντελεστή μόχλευσης, ως ακολούθως:

| Ποσά σε € χιλ.  | Όμιλος         |                | Εταιρεία       |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 31/12/2025     | 31/12/2024     | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
| Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (σημείωση 6.18)                              | 428.054        | 308.892        | 360.951        | 233.382        |
| Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημειώσεις 6.11 και 6.12)  | 36.942         | 21.945         | 26.107         | 10.608         |
| <b>Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)</b>   | <b>391.113</b> | <b>286.947</b> | <b>334.844</b> | <b>222.774</b> |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων  | 279.325        | 198.141        | 211.105        | 159.655        |
| <b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>  | <b>670.438</b> | <b>485.088</b> | <b>545.950</b> | <b>382.428</b> |
| <b>Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)</b>   | <b>58,34%</b>  | <b>59,15%</b>  | <b>61,33%</b>  | <b>58,25%</b>  |
|   | Όμιλος         |                | Εταιρεία       |                |
|   | 31/12/2025     | 31/12/2024     | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
| Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (σημειώσεις 6.18 και 6.19) | 433.810        | 310.300        | 366.707        | 234.789        |
| Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 6.11 και 6.12)  | 36.942         | 21.945         | 26.107         | 10.608         |
| <b>Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)</b>                                     | <b>396.869</b> | <b>288.355</b> | <b>340.600</b> | <b>224.181</b> |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων  | 279.325        | 198.141        | 211.105        | 159.655        |
| <b>Συνολικά κεφάλαια (β)</b>  | <b>676.194</b> | <b>486.496</b> | <b>551.705</b> | <b>383.836</b> |
| <b>Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)</b>                               | <b>58,69%</b>  | <b>59,27%</b>  | <b>61,74%</b>  | <b>58,40%</b>  |

#### 4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας

Κατωτέρω παρουσιάζονται οι εναλλακτικοί Δείκτες Αποδοτικότητας («Alternative Performance Measures»), βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 05.10.2015, που απορρέουν από τις εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου.

Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Αποδοτικότητας δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα ΔΠΧΑ, καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες. Η Εταιρεία παρουσιάζει τα εν λόγω μεγέθη, καθώς θεωρεί ότι αποτελεί χρήσιμη πληροφόρηση για την αξιολόγηση και για τη σύγκριση της λειτουργικής και οικονομικής της απόδοσης με άλλων εταιρειών του κλάδου. Τα μεγέθη αυτά χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση της Εταιρείας για να παρακολουθεί τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Καθώς τα μεγέθη αυτά δεν υπολογίζονται από όλες τις εταιρείες κατά τον ίδιο τρόπο, η παρουσίαση των μεγεθών αυτών μπορεί να μην είναι συνεπής με παρόμοια μεγέθη που χρησιμοποιούνται από άλλες εταιρείες. Η Διοίκηση της Εταιρείας μετρά και παρακολουθεί την απόδοση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα βάσει των παρακάτω δεικτών οι οποίοι δεν ορίζονται ή δεν προσδιορίζονται στα ΔΠΧΑ, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

#### Δείκτες Μόχλευσης

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης του Ομίλου βάσει των ακόλουθων δεικτών:

| Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)<br>Ποσά σε € χιλ.                                  | Όμιλος         |                | Εταιρεία       |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 31.12.2025     | 31.12.2024     | 31.12.2025     | 31.12.2024     |
| Μακροπρόθεσμα Δάνεια και επιχορηγήσεις   | 410.526        | 296.029        | 349.060        | 229.705        |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια και επιχορηγήσεις   | 17.528         | 12.863         | 11.892         | 3.676          |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων                                | 5.730          | 1.381          | 5.730          | 1.381          |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων                                | 26             | 26             | 26             | 26             |
| <b>Συνολικός Δανεισμός (α)</b>   | <b>433.810</b> | <b>310.299</b> | <b>366.707</b> | <b>234.788</b> |
| Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)  | 25.744         | 8.063          | 20.521         | 2.281          |
| Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)  | 11.197         | 13.882         | 5.586          | 8.327          |
| <b>Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ=δ)</b>  | <b>396.869</b> | <b>288.355</b> | <b>340.600</b> | <b>224.181</b> |
| Επενδύσεις σε ακίνητα / ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση                                    | 626.356        | 430.930        | 320.276        | 210.920        |
| Προκαταβολές για αγορά επενδυτικών ακινήτων  | 1.671          | 4.246          | 1.107          | 2.824          |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες   | 31.247         | 27.625         | 16.004         | 13.833         |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος) | 33.108         | 35.058         | -              | -              |
| <b>Σύνολο Επενδύσεων (ε)</b>   | <b>692.382</b> | <b>497.859</b> | <b>337.387</b> | <b>227.577</b> |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού (ζ)</b>  | <b>736.823</b> | <b>524.932</b> | <b>596.877</b> | <b>407.464</b> |
| <b>Loan to Value - LTV (α/ε)</b>   | <b>62,65%</b>  | <b>62,33%</b>  | <b>108,69%</b> | <b>103,17%</b> |
| <b>Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)</b>   | <b>57,32%</b>  | <b>57,92%</b>  | <b>100,95%</b> | <b>98,51%</b>  |
| <b>Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)</b>   | <b>58,88%</b>  | <b>59,11%</b>  | <b>61,44%</b>  | <b>57,62%</b>  |

- (1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον των επιχορηγούμενων δανείων (σημείωση 6.18), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.19) όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης διά του συνόλου του ενεργητικού, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

- (2) Δείκτης Συνολικού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Loan to Value και εφεξής «LTV»), ο οποίος υπολογίζεται ως το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.
- Το συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων πλέον των επιχορηγούμενων δανείων (σημείωση 6.18), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.19).
  - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.1), των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.7), και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος (σημείωση 6.2).
- (3) Δείκτης Καθαρού Δανεισμού προς Σύνολο Επενδύσεων (Net Loan to Value και εφεξής «Net LTV»), ο οποίος υπολογίζεται ως το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος διαιρούμενο με το σύνολο των επενδύσεων.
- Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος ορίζεται ως το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων πλέον των επιχορηγούμενων δανείων (σημείωση 6.18), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.19), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις (σημειώσεις 6.11 και 6.12).
  - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.1), των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.7) και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος (σημείωση 6.2).

### Στοιχεία Μετοχής και Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)

Ως Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV), ορίζεται το σύνολο της καθαρής θέσης (προ των δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών).

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται ο υπολογισμός του NAV και του NAV ανά μετοχή:

| Ποσά σε € χιλ.   | Ο Όμιλος    |             |
|--|-------------|-------------|
|  | 31/12/2025  | 31/12/2024  |
| Εσωτερική Λογιστική Αξία <sup>(1)</sup> (α)            | 278.827     | 197.911     |
| Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης <sup>(2)</sup> (β)       | 125.688     | 95.105      |
| <b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)</b> | <b>2,22</b> | <b>2,08</b> |

<sup>(1)</sup> προ δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών

<sup>(2)</sup> μετά την αφαίρεση των ίδιων μετοχών

### Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)

Τα αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA) του Ομίλου, έχουν ως εξής:

| Ποσά σε € χιλ.  | Ο Όμιλος      |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|
|   | 31.12.2025    | 31.12.2024    | Μεταβολή %    |
| Κέρδη χρήσης  | 45.527        | 40.870        |               |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                         | 270           | 723           |               |
| Μείον / Πλέον : Αναλογία (κερδών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες                             | (1.328)       | (11.731)      |               |
| Πλέον/ Μείον : Αναλογία ζημιών / (κερδών) από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων   | 504           | (926)         |               |
| Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα   | 9.944         | 6.219         |               |
| Πλέον : Φόροι   | 2.057         | 1.954         |               |
| <b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>                                       | <b>56.974</b> | <b>37.109</b> |               |
| Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία | (33.027)      | (23.002)      |               |
| Πλέον / (Μείον) τα καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα <sup>(1)</sup>                          | 120           | -             |               |
| <b>Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>                | <b>24.067</b> | <b>14.107</b> | <b>70,60%</b> |

<sup>(1)</sup> αφορούν μη-επαναλαμβανόμενα έξοδα προβολής

### Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)

Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) του Ομίλου, έχουν ως εξής:

| Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)<br>Ποσά σε € χιλ.     | Ο Όμιλος     |              |              |
|--|--------------|--------------|--------------|
|  | 31.12.2025   | 31.12.2024   | Μεταβολή %   |
| Κέρδη χρήσης που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες        | 45.259       | 40.668       |              |
| Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων                          | 270          | 723          |              |
| Μείον : Αναλογία (κερδών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες                                      | (1.328)      | (11.731)     |              |
| Πλέον (Μείον) : Αναλογία ζημιών / (κερδών) από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων   | 504          | (926)        |              |
| Μείον: Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία            | (33.027)     | (23.002)     |              |
| Μείον: (Κέρδη) από πώληση επενδυτικών ακινήτων   | (289)        | (1.491)      |              |
| Πλέον : Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα   | 120          | -            |              |
| Πλέον: Μη ταμειακά έξοδα για προγράμματα παραχώρησης μετοχών                                 | 657          | 617          |              |
| Μείον : Κέρδος από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων                                   | (2.645)      | (967)        |              |
| Πλέον : Κέρδος που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές | 268          | 202          |              |
| <b>FFO</b>   | <b>9.789</b> | <b>4.093</b> | <b>139 %</b> |

## 5. Προοπτικές για το 2026

Βασική προτεραιότητα για το 2026 παραμένει η συνεπής και αποτελεσματική υλοποίηση του επιχειρησιακού σχεδίου («business plan») του Ομίλου, επιδιώκοντας την προσθήκη ποιοτικών ακινήτων με υψηλές αποδόσεις, μακροχρόνια συμβόλαια και αξιόπιστους μισθωτές. Ήδη κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία υλοποίησε σημαντικές επενδύσεις ενισχύοντας την παρουσία της σε στρατηγικούς κλάδους και παρουσιάζοντας σημαντικά βελτιωμένα χρηματοοικονομικά μεγέθη σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Η PREMIA εξακολουθεί να εστιάζει σε ακίνητα εισοδήματος ενώ κατά περίπτωση εξετάζει τη συμμετοχή σε έργα ανάπτυξης (re-development), προκειμένου να επιτευχθούν αυξημένες αποδόσεις και υπεραξίες. Επικεντρώνεται σε κλάδους στους οποίους έχει ήδη παρουσία και μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα ξενοδοχεία και η φοιτητική κατοικία, ενώ εξετάζει επιλεκτικά την ενίσχυση της παρουσίας της σε υφιστάμενους κλάδους ή/και την είσοδο σε άλλους κλάδους οι οποίοι εκτιμάται ότι θα έχουν ζήτηση και προοπτικές ανάπτυξης. Ταυτόχρονα, δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην αποτελεσματική διαχείριση των δανειακών υποχρεώσεων της και τη χρηματοδότησή του Ομίλου με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Σε κάθε περίπτωση, η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα μακροοικονομικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα και συνθήκες που παραμένουν ρευστά εν μέσω γεωπολιτικής αβεβαιότητας ώστε, εφόσον απαιτηθεί, να προβεί στις απαραίτητες προσαρμογές στη στρατηγική της. Τέλος, ορόσημο για την περαιτέρω ανάπτυξη της PREMIA ήταν η πρόσφατη αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 40 εκατ. που ολοκληρώθηκε με μεγάλη επιτυχία τον Ιούλιο του 2025 η οποία, εκτός της άντλησης των απαραίτητων κεφαλαίων για τη συνέχιση της ανάπτυξης του Ομίλου, οδήγησε στην περαιτέρω ισχυροποίηση της μετοχικής της βάσης, με τη συμμετοχή επενδυτών υψηλού κύρους, καθώς και στη διεύρυνση του freefloat, επιβεβαιώνοντας την εμπιστοσύνη της επενδυτικής κοινότητας στην Εταιρεία και το στρατηγικό της σχέδιο.

Η Εταιρεία προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής της πορείας το 2026 βασιζόμενη στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων εντός του 2025 καθώς και σε νέες επενδύσεις που υλοποιούνται ή έχουν δρομολογηθεί και αναμένεται να ενισχύσουν τις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου. Τέλος, η Διοίκηση παρακολουθεί συστηματικά και αξιολογεί τα μακροοικονομικά και χρηματοοικονομικά δεδομένα που διαμορφώνονται ώστε, εφόσον απαιτηθεί, να προβεί στις απαραίτητες προσαρμογές.

## 6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους. Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (Δ.Λ.Π. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 6.35 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.

## 7. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα του Ομίλου, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται.

Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα του Ομίλου συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύναται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από αυτόν. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στις εταιρείες του Ομίλου από δημόσια αρχή και η Εταιρεία δεν γνωρίζει, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου του Ομίλου.

Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά

την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο αυτών, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών & περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

## 8. Εργασιακά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμορφώνονται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας. Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιθυμούν να εκπαιδευτεί και να επιμορφώνεται τακτικά το ανθρώπινο δυναμικό τους βάσει των επαγγελματικών απαιτήσεων και λειτουργικών ή και ατομικών αναγκών.

Προτεραιότητα του Ομίλου αποτελεί η προσέλκυση και διατήρηση ικανών στελεχών, η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας. Η Διοίκηση του Ομίλου εφαρμόζει αμερόληπτα κριτήρια, χωρίς δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, στην ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που λαμβάνονται υπόψη για την πρόσληψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου, χωρίς οποιαδήποτε μορφή διακρίσεων σχετικά με το φύλο, την εθνικότητα, την ηλικία, την οικογενειακή κατάσταση και άλλα χαρακτηριστικά.

### α) Ίσες ευκαιρίες και ανθρώπινα δικαιώματα

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 Δεκεμβρίου 2025 απασχολούσε 21 εργαζόμενους από τους οποίους το 38% ήταν άνδρες, ενώ το 62% ήταν γυναίκες (31 Δεκεμβρίου 2024: 17 εργαζόμενοι εκ των οποίων το 35% ήταν άνδρες και το 65% ήταν γυναίκες). Οι θυγατρικές δεν απασχολούσαν προσωπικό. Οι εργαζόμενοι είναι 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 είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

### β) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία, η παροχή ενός εργασιακού περιβάλλοντος, το οποίο προστατεύει την υγεία, και ενισχύει την ευημερία των εργαζομένων του, αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία του Ομίλου. Υπό το πρίσμα αυτό, ο Όμιλος συμμορφώνεται με την υφιστάμενη νομοθεσία για την Υγεία και Ασφάλεια στην εργασία ενώ παράλληλα ακολουθεί και βέλτιστες διεθνείς πρακτικές. Ο Όμιλος διατηρεί στο χώρο εργασίας τα απαραίτητα αναλώσιμα υλικά για την παροχή πρώτων βοηθειών σε περίπτωση που απαιτηθεί, και εκπαιδεύει συστηματικά τους εργαζομένους του σε θέματα παροχής πρώτων βοηθειών ή αντιμετώπισης περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης (πυρκαγιά, σεισμό). Ο Όμιλος διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

Ο Όμιλος λαμβάνει μέτρα προστασίας των εργαζομένων του, εξασφαλίζει τη συντήρηση και την παρακολούθηση της ασφαλούς λειτουργίας των εταιρικών εγκαταστάσεων και αναπτύσσει διαδικασίες, και πολιτική Υγείας και Ασφάλειας. Για την εξασφάλιση της ασφάλειας τόσο των εργαζομένων όσο και των αρχείων του Ομίλου τηρούνται όλες οι απαραίτητες προδιαγραφές ασφαλείας (συστήματα ασφαλείας, σύστημα πυρανίχνευσης και σχέδιο εκκένωσης των γραφείων).

### γ) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζομένων

Ο Όμιλος σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία και ότι ορίζει. Κατά την χρήση 2025, όσο και κατά την διάρκεια της προηγούμενης χρήσης 2024 κανένα όργανο ελέγχου δεν καταλόγισε παραβάσεις της εργατικής Νομοθεσίας. Στον Όμιλο δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων. Σημειώνεται ότι για το 2025 η Εταιρεία έχει λάβει πιστοποιήσεις Great Place to Work.

## 9. Μερισματική πολιτική

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2018). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 151 του Ν. 4548/2018, με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό του προς διανομή μερίσματος 35%, όχι όμως κάτω του 10%. Επιπλέον, η μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με

απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία 80% του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

Η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2025 θα αποφασιστεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος για τη χρήση του 2025. Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 08.05.2025, αποφασίσθηκε η διανομή μερίσματος για τη χρήση 2024 ύψους € 2.870.602.

## 10. Ίδιες μετοχές

Κατά την 31.12.2025, η Εταιρεία κατείχε 814.922 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 1,10 εκ. και με μέση τιμή κτήσης € 1,352 ανά μετοχή.

Την 10.09.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση 1.615.385 ιδίων μετοχών με τιμή διάθεσης € 1,30 ανά μετοχή.

## 11. Συναλλαγές και διακανονισμοί που δεν περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2025.

## 12. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 26.01.2026 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνων που είχαν υπογραφεί την 02.10.2025 προχώρησε στην απόκτηση κτιριακού συγκροτήματος ξενοδοχείου 5\* που βρίσκεται στην περιοχή Μαστιχάρι στην Κώ, που θα λειτουργήσει ως προσθήκη στο ήδη υπάρχον επενδυτικό ακίνητο που απέκτησε στην διάρκεια της χρήσης 2025 στην Κω, έναντι τιμήματος € 20 εκ.

Την 19.01.2026, ο Όμιλος προχώρησε σε απόκτηση τετραώροφης κατοικίας στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 0,7 εκ, μέσω της θυγατρικής εταιρείας «PANDORA INVEST A.E.». Την 23.01.2026 ολοκληρώθηκε η πώληση του ακινήτου έναντι τιμήματος € 1 εκ..

Την 04.02.2026, ολοκληρώθηκε η σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «PANDORA INVEST II A.E.», μετοχικού κεφαλαίου € 25.000 με κύρια δραστηριότητα αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων.

Την 06.02.2026 η εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα OPTIMA BANK τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου € 9,43 εκ. που αφορά τροποποίηση προγράμματος αποπληρωμής.

Την 06.02.2026 η εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα OPTIMA BANK τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου €0,91 εκ. που αφορά τροποποίηση προγράμματος αποπληρωμής.

Την 09.02.2026 η εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση βραχυπρόθεσμου δανεισμού ύψους € 0,91 εκ. από αναχρηματοδότηση ομολογιακού δανείου που υπογράφηκε στις 23.10.2025 με σκοπό την απόκτηση δύο ακινήτων στην Ρόδο και Ξάνθη.

Την 12.02.2026 η εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση βραχυπρόθεσμου δανεισμού ύψους € 6,72 εκ. από αναχρηματοδότηση ομολογιακού δανείου στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ύψους € 9,43 εκ. που υπογράφηκε στις 23.10.2025 με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή πέντε φοιτητικών εστιών.

Την 12.02.2026, ολοκληρώθηκε η σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μετοχικού κεφαλαίου € 15.950.000. Το ως άνω μετοχικό κεφάλαιο καταβλήθηκε εν μέρει με εισφορά ακινήτου, η αξία του οποίου αποτιμήθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και ανέρχεται στο ποσό των € 15.850.000 και εν μέρει με μετρητά κατά το ποσό των € 100.000. Η κύρια δραστηριότητα της ορίζεται σε αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία ή / και τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

### 13. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (άρθρο 20 Οδηγίας 2013/34/ΕΕ)

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018, το άρθρο 18 του Ν. 4706/2020, καθώς και τις Οδηγίες (Μέρος Ε') του ΕΚΕΔ, η Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας περιλαμβάνει επιπρόσθετα την Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης για τη διαχειριστική χρήση 2025. Η ημερομηνία αναφοράς της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι η 31.12.2025.

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

- A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης, στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία και αποκλίσεις από Ειδικές Πρακτικές του,
- B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης, που εφαρμόζονται πέρα από τις απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας,
- Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και Διαχείρισης Κινδύνων σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- Δ. Σύνθεση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων διαχειριστικών ή Εποπτικών οργάνων ή Επιτροπών,
- Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική διαφορετικότητας όσον αφορά τη σύνθεση των διαχειριστικών, διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας
- ΣΤ. Πολιτική συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη
- Z. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας.

#### A. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (έκδοση 2021), ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές τροποποιήσεις των νομοθετικού πλαισίου, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Ακολούθως παρατίθενται οι ειδικές πρακτικές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης με τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει συμμορφωθεί, με σύντομη επεξήγηση των λόγων που δικαιολογούν την συγκεκριμένη μη συμμόρφωση / παρέκκλιση και εκείνες για τις οποίες είναι σε διαδικασία συμμόρφωσης.

Μη συμμόρφωση/παρέκκλιση από ειδικές πρακτικές

#### Μέρος Α – Διοικητικό Συμβούλιο

##### 2.2. Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

2.2.21 Ο Πρόεδρος επιλέγεται από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη. Σε περίπτωση που ο Πρόεδρος επιλεγεί από τα μη εκτελεστικά μέλη, ορίζεται ένα από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είτε ως αντιπρόεδρος είτε ως ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director).

2.2.22 Ο ανεξάρτητος μη εκτελεστικός Αντιπρόεδρος ή το ανώτατο ανεξάρτητο μέλος (Senior Independent Director) ανάλογα με την περίπτωση έχει τις ακόλουθες αρμοδιότητες: να υποστηρίζει τον Πρόεδρο, να δρα ως σύνδεσμος μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, να συντονίζει τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και να ηγείται της αξιολόγησης του Προέδρου.

Σύμφωνα με την υφιστάμενη δομή και σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ο Πρόεδρος της Εταιρείας δεν επιλέγεται από τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, είναι εκτελεστικό μέλος και διαθέτει την απαιτούμενη γνώση, εμπειρία και τεχνογνωσία σχετικά με τις δραστηριότητες και τη λειτουργία της Εταιρείας και ο Αντιπρόεδρος είναι μη-εκτελεστικό μέλος (σε συμμόρφωση με την παρ. 2.2.19) και διαθέτει διεθνή εμπειρία στον κλάδο των ακινήτων. Κατά την κρίση της Εταιρείας, η υφιστάμενη δομή και σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου εξυπηρετεί αποτελεσματικότερα τις επιχειρηματικές και λειτουργικές της ανάγκες.

#### B. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των προβλέψεων του νόμου

Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των απαιτήσεων της κείμενης νομοθεσίας.

#### Γ. Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου & Διαχείρισης Κινδύνων

##### Κύρια χαρακτηριστικά του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου

Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, στο οποίο η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα, συνίσταται από ελεγκτικούς μηχανισμούς και από ελεγκτικές διαδικασίες που καλύπτουν το σύνολο των δραστηριοτήτων της με σκοπό την αποτελεσματική και ασφαλή

λειτουργία της. Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας περιλαμβάνει το σύνολο των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών, Πολιτικών, Κανόνων και Κωδίκων, συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης κινδύνων, του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης, που καλύπτει σε συνεχή βάση κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της. Το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου έχει σχεδιασθεί ώστε να διασφαλίζονται:

- η συνεπής υλοποίηση της επιχειρησιακής στρατηγικής, με αποτελεσματική χρήση των διαθέσιμων πόρων,
- η αναγνώριση και η αντιμετώπιση των κινδύνων που αναλαμβάνονται,
- η πληρότητα και η αξιοπιστία των στοιχείων και των πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας και για την παραγωγή αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων,
- η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, με τους εσωτερικούς κανονισμούς και με τους κανόνες δεοντολογίας,
- η πρόληψη και η αποφυγή λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, των Μετόχων και των συναλλασσόμενων με αυτήν,
- η αποτελεσματική λειτουργία των συστημάτων πληροφορικής για την υποστήριξη της επιχειρησιακής στρατηγικής και για την ασφαλή διακίνηση, επεξεργασία και αποθήκευση των κρίσιμων επιχειρησιακών πληροφοριών.

Η Εταιρεία έχει συστήσει Επιτροπή Ελέγχου, η οποία είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση των διαδικασιών χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, για την αποτελεσματική λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και για την εποπτεία και την παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου και των θεμάτων σχετικά με την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Η αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας πραγματοποιείται: α) Σε συνεχή βάση από την Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου, μέσω των ελέγχων που διενεργούνται, καθώς και από τη Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης αναφορικά με την τήρηση του κανονιστικού πλαισίου, β) Σε ετήσια βάση από την Επιτροπή Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση τα σχετικά στοιχεία και τις πληροφορίες της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, τις διαπιστώσεις και τις παρατηρήσεις των Εξωτερικών Ελεγκτών, καθώς και των Εποπτικών Αρχών. Η Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου ελέγχει τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Ομίλου με σκοπό την αποτελεσματική λειτουργία της και τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των στοιχείων που συντελούν στη διαμόρφωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 1(γ) του Ν. 4706/2020 το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενημερώνεται κατ' ελάχιστο σε τριμηνιαία βάση για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο.

Βασικές λειτουργίες είναι η συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, τους εσωτερικούς κανονισμούς, τους κανόνες δεοντολογίας και η εποπτεία της πρόληψης και αποφυγής λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας και του Ομίλου καθώς και των ενδιαφερομένων μερών.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος περιλαμβάνει τους απαραίτητους κανόνες και ρυθμίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.12.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και αναθεωρήθηκε με τις από 05.04.2020, 23.10.2020, 07.07.2021, 09.11.2021, 07.04.2022 και 02.07.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

#### *Διαχείριση κινδύνων της Εταιρείας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων*

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές 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 τεθεί 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 ΔΠΧΑ, και την εταιρική και φορολογική νομοθεσία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεών της μέσω των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Στις διαδικασίες και πολιτικές που 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 και εκτιμητές.
- Η σύνταξη προϋπολογισμών και η παρακολούθηση της υλοποίησης τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων μέσω αναφορών προς το Δ.Σ..
- 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.

Αποτελέσματα της διαδικασίας αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 14, παρ. 3 περίπτωση ι και παρ. 4 του Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 01.12.2025 και σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (όπως ισχύουν), ανέθεσε το έργο αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου (Σ.Ε.Ε.) της Εταιρείας για την περίοδο από 01.01.2023-31.12.2025 στην κυρία Κυριακή Κατσάνη Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή - Ανεξάρτητο Αξιολογητή του ΣΕΕ, (ΑΜ ΣΟΕΛ 44231) της εταιρείας Ernst & Young (Hellas) Certified Auditors – Accountants S.A., η οποία διαθέτει όλα τα χαρακτηριστικά της ανεξαρτησίας και της αντικειμενικότητας, έχει αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και κατάρτιση και διαθέτει τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις. Η επικεφαλής της αξιολόγησης και τα μέλη της ομάδας που συμμετείχαν δεν είχαν σχέσεις εξάρτησης κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 9, όπως εξειδικεύεται με την παρ. 2 του Ν. 4706/2020, και ενήργησαν με αντικειμενικότητα κατά την άσκηση των καθηκόντων τους.

Η αξιολόγηση του Σ.Ε.Ε. πραγματοποιήθηκε με βάση το πρόγραμμα διαδικασιών διασφάλισης που περιλαμβάνεται στην απόφαση υπ' αριθμόν 278/16.01.2026 του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛΤΕ σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» και σύμφωνα με την καταγεγραμμένη Πολιτική Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας και αφορά στην Εταιρεία καθώς δεν έχουν οριστεί σημαντικές θυγατρικές. Το εύρος της αξιολόγησης της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ, στα πλαίσια των απαιτήσεων της ισχύουσας νομοθεσίας και των βέλτιστων διεθνών πρακτικών κάλυψε τους παρακάτω πυλώνες:

1. Περιβάλλον Ελέγχου (Control Environment)
2. Διαχείριση Κινδύνων (Risk Management)
3. Ελεγκτικοί Μηχανισμοί και Δικλείδες Ασφαλείας (Control Activities)
4. Σύστημα Πληροφόρησης και Επικοινωνίας (Information and Communication)
5. Παρακολούθηση του ΣΕΕ (Monitoring)

Στο συμπέρασμα, το οποίο περιλαμβάνεται στην Έκθεση αξιολόγησης της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του ΣΕΕ αναφέρεται ότι δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες του ΣΕΕ, σύμφωνα με το Κανονιστικό Πλαίσιο. Η Εταιρεία παρακολουθεί και επισκοπεί συστηματικά τις βελτιωτικές προτάσεις του αξιολογητή με στόχο τη συνεχή ενίσχυση και περαιτέρω βελτίωση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

*Παρακολούθηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (Σ.Ε.Δ.)*

*Αξιολόγηση συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης κατά τα προβλεπόμενα στην παρ.1 αρθ.4 του Ν.4706/2020.*

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 13 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης (Σ.Ε.Δ.), το οποίο περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο τα εξής:

α) επαρκές και αποτελεσματικό Σύστημα εσωτερικού ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης,

β) επαρκείς και αποτελεσματικές διαδικασίες για την πρόληψη, τον εντοπισμό και την καταστολή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων,

γ) επαρκείς και αποτελεσματικούς μηχανισμούς επικοινωνίας με τους μετόχους, ώστε να διευκολύνονται η άσκηση των δικαιωμάτων τους και ο ενεργός διάλογος με αυτούς (shareholder engagement),

δ) πολιτική αποδοχών, η οποία συνεισφέρει στην επιχειρηματική στρατηγική, στα μακροπρόθεσμα συμφέροντα και στη βιωσιμότητα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 01.12.2025, ανέθεσε στην κυρία Κυριακή Κατσάνη Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή - Ανεξάρτητο Αξιολογητή του ΣΕΕ και ΣΕΔ, (ΑΜ ΣΟΕΛ 44231) της εταιρείας Ernst & Young (Hellas) Certified Auditors – Accountants S.A. το έργο αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η ανωτέρω διαθέτει όλα τα χαρακτηριστικά της ανεξαρτησίας και της αντικειμενικότητας, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και κατάρτιση καθώς και τις κατάλληλες επαγγελματικές πιστοποιήσεις. Η επικεφαλής της αξιολόγησης και τα μέλη της ομάδας που συμμετείχαν στην αξιολόγηση δεν είχαν σχέσεις εξάρτησης κατά την έννοια της παρ.1 του άρθρου 9, όπως εξειδικεύεται με την παρ. 2 του Ν. 4706/2020, και ενήργησαν με αντικειμενικότητα κατά την άσκηση των καθηκόντων τους. Το έργο της αξιολόγησης, της εφαρμογής και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης «ΣΕΔ» της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με τις διαδικασίες περιορισμένης διασφάλισης που προβλέπονται στην υπ' αριθμόν 1'73/08β/14.02.2024 απόφαση του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο), «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης» με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025. Η εν λόγω αξιολόγηση του ΣΕΔ ολοκληρώθηκε με επιτυχία τον Φεβρουάριο 2026.

Από την ανωτέρω αξιολόγηση δεν διαπιστώθηκαν ζητήματα που να συνιστούν ουσιώδη αδυναμία του ΣΕΔ.

Κατόπιν σύστασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (επιστολές 150 και 151/29.01.2026), η Εταιρεία αποφάσισε εφεξής οι δύο αξιολογήσεις να διενεργούνται με κοινή ημερομηνία αναφοράς και για την ίδια περίοδο αναφοράς.

#### **Δ. Σύσταση και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων διαχειριστικών ή Εποπτικών οργάνων ή Επιτροπών** **Γενική συνέλευση των μετόχων**

##### *Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης*

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων, σύμφωνα με το καταστατικό, είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης, η οποία αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν όλους τους μετόχους.

Η Γενική συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός του 1ου εξαμήνου από την λήξη κάθε εταιρικής χρήσης.

Η σύγκληση της Γενικής Συνέλευσης καλείται 20 τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από την πραγματοποίησή της με πρόσκληση η οποία αναφέρει με σαφήνεια τον τόπο και χρόνο σύγκλησης, τα θέματα ημερήσιας διάταξης και την διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσουν οι μέτοχοι για να έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου. Η Πρόσκληση δημοσιοποιείται όπως ορίζει η νομοθεσία και αναρτάται στον δικτυακό τόπο της Εταιρείας.

Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίσταται και εκπροσωπείται το 20% του μετοχικού κεφαλαίου εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπεται αυξημένη απαρτία 2/3 του μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με το καταστατικό.

Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στην Γενική Συνέλευση και έχουν δικαίωμα ψήφου εκλέγουν πρόεδρο και γραμματέα. Ακολουθώς συζητούνται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και λαμβάνονται αποφάσεις επί των θεμάτων αυτών με απόλυτη πλειοψηφία. Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον γραμματέα της συνέλευσης και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις περί ρυθμιζόμενων πληροφοριών.

Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα παρακάτω θέματα:

- α) συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της εταιρείας,
- β) τροποποίηση του καταστατικού,
- γ) αυξήσεις ή μειώσεις του μετοχικού κεφαλαίου, καθώς και τις επιβαλλόμενες από διατάξεις άλλων νόμων,
- δ) εκλογή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εκτός από την περίπτωση του άρθρου 22 του Καταστατικού.
- ε) διορισμό ελεγκτών,
- στ) διορισμό εκκαθαριστών,
- ζ) έγκριση των ετησίων και των τυχόν ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας,
- η) διάθεση ετησίων κερδών,
- θ) έκδοση ομολογιακών δανείων, και κάθε άλλης μορφής πλην κοινού ομολογιακού δανείου (άρθρο 69 του Ν.4548/2018),
- ι) έγκριση της συνολικής διαχείρισης που έλαβε χώρα κατά την αντίστοιχη χρήση κατά το άρθρο 108 Ν. 4548/2018 και απαλλαγή των ελεγκτών,
- ια) έγκριση χορήγησης αποζημίωσης ή αμοιβής σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 109 του Ν. 4548/2018,
- ιβ) έγκριση πολιτικής αποδοχών του άρθρου 110 και της έκθεσης αποδοχών του άρθρου 112 του Ν.4548/2018

##### *Δικαιώματα μετόχων*

Τα δικαιώματα των μετόχων, όπως ορίζονται από την σχετική νομοθεσία και το καταστατικό, είναι ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας.

##### ▪ Δικαίωμα μερίσματος:

1. Στους μετόχους καταβάλλεται μέρισμα ποσοστού τουλάχιστον 50% επί των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών της Εταιρείας, αφού πρώτα παρακρατηθεί κάθε ποσό που προβλέπεται από το νόμο 4548/2018, όπως ισχύει.
2. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου, είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.
3. Εφόσον στο τέλος μίας εταιρικής χρήσης προκύψει ζημία της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρεία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου.

Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρείας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

**Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη**

Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου. Σύμφωνα με τα άρθρα 19 και 20 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι έχει συμμορφωθεί πλήρως με τις διατάξεις των άρθρων 1 -24 του Ν. 4706/2020.

Σε συμμόρφωση με το άρθρο 17 του Ν. 4706/2020, η Εταιρεία εφαρμόζει με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του ΕΣΕΔ (έκδοση 2021), ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις σχετικές τροποποιήσεις του νομοθετικού πλαισίου, τους κανονισμούς, τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, όπως εκάστοτε ισχύουν και βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία διαθέτει επικαιροποιημένο Κανονισμό Λειτουργίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του Ν. 4706/2020, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της στην από 07.07.2021 συνεδρίασή του και τροποποιήθηκε με την από 09.11.2021, 07.04.2022 και 02.07.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και η περίληψή του είναι δημοσιοποιημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>)

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη είναι (α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, (β) τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, της Επιτροπής Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων και της Επιτροπής Επενδύσεων, και (γ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρείας.

**Διοικητικό συμβούλιο**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 31.05.2024 με τριετή θητεία, η οποία λήγει την 31.05.2027, παρατεινόμενη αυτοδικαίως, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 31.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποτελείται συνολικά από οκτώ μέλη, τρία εκτελεστικά και πέντε μη εκτελεστικά, τρία εκ των οποίων είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Επομένως, το ισχύον Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

| Όνοματεπώνυμο                           | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο | Ιδιότητα                        |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου           | Πρόεδρος                      | Εκτελεστικό Μέλος               |
| Frank Roseen του Αναστασίου             | Αντιπρόεδρος                  | Μη Εκτελεστικό Μέλος            |
| Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου       | Διευθύνων Σύμβουλος           | Εκτελεστικό Μέλος               |
| Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη           | Μέλος                         | Εκτελεστικό Μέλος               |
| Ηλίας Τσίκλος του Κυριάκου              | Μέλος                         | Μη Εκτελεστικό Μέλος            |
| Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου    | Μέλος                         | Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου | Μέλος                         | Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ρεβέκκα Πιπίκα του Γεωργίου Ταξιάρχη    | Μέλος                         | Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος |

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλόλητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020, εγκρίθηκε με την από 27.04.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 καθώς και με την από 19.05.2021 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, σύμφωνα με παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<http://www.premia.gr/dioikitiko-symvouliao-2/>).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας, τον οποίο ενέκρινε κατά τη συνεδρίασή του της 21.12.2022.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει διασφαλίσει για την Εταιρεία το κατάλληλο πλάνο διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου. Το πλάνο διαδοχής εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 21.12.2022, μετά από την εισήγηση της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Κατά τη χρήση 2025, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 37 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2024 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 21 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Οι παρουσίες κάθε μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου στις Συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη χρήση 2025, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

| Όνοματεπώνυμο           | Αριθμός συνεδριάσεων χρήσεως 2025 | Αριθμός συνεδριάσεων που συμμετείχε | Ποσοστό παρουσίας | Αριθμός συνεδριάσεων που εκπροσωπήθηκε |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--|
| Ηλίας Γεωργιάδης        | 37                                | 37                                  | 100%              | -                                      |
| Frank Roseen            | 37                                | 37                                  | 100%              | -                                      |
| Κωνσταντίνος Μαρκάζος   | 37                                | 36                                  | 97%               | -                                      |
| Καλλιόπη Καλογερά       | 37                                | 36                                  | 97%               | 1                                      |
| Ηλίας Τσίγκλος          | 37                                | 36                                  | 97%               | -                                      |
| Βασίλειος Ανδρικόπουλος | 37                                | 35                                  | 95%               | 2                                      |
| Παναγιώτης Βρουστούρης  | 37                                | 36                                  | 97%               | 1                                      |
| Ρεβέκκα Πισίκα          | 37                                | 37                                  | 100%              | -                                      |

#### Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου – Έκθεση αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου του άρθρου 112 Ν.4548/2018

Οι αμοιβές του Διοικητικού συμβουλίου είναι εναρμονισμένες με τα οριζόμενα στην Πολιτική Αποδοχών της Εταιρείας.

Οι αμοιβές των μελών του Δ.Σ. υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με το Ν.4548/2018 με τη σύνταξη της Έκθεσης Αποδοχών.

Η πιο πρόσφατη εγκεκριμένη Έκθεση Αποδοχών των μελών του Δ.Σ. (οικονομική χρήση 2024) έχει καταρτιστεί σύμφωνα με το άρθρο 112 του Νόμου 4548/2018, έχει εγκριθεί από την Ετήσια Τακτική Συνέλευση της Εταιρείας με ημερομηνία 8 Μαΐου 2025 και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

Η αντίστοιχη έκθεση για την οικονομική χρήση 2025 θα αναρτηθεί πριν την έγκρισή της από την Ετήσια Τακτική Συνέλευση της Εταιρείας, η οποία αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός του πρώτου Εξαμήνου του 2026.

#### Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει της από 31.05.2024 απόφασής της.

Η εκλογή τους πραγματοποιήθηκε κατόπιν διακρίβωσης ότι έκαστο εξ αυτών πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Η επανεξέταση των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διενεργήθηκε από την Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και αποδοχών με την υποστήριξη της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης. Κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 22.12.2025 διαπιστώθηκε ότι έκαστο εκ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ήτοι οι Ρεβέκκα Πισίκα, Βασίλης Ανδρικόπουλος και Παναγιώτης Βρουστούρης πληροί τα κριτήρια της παρ. 1 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Τα αποτελέσματα της επανεξέτασης παρουσιάστηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο της 23.01.2026, το οποίο και διαπίστωσε την ανεξαρτησία τους.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. συμμετείχαν ενεργά στις συνεδριάσεις του, επόπτευαν τη δράση των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. και αντιμετώπισαν όλα τα θέματα της ημερήσιας διάταξης του Δ.Σ. με την προσήκουσα επιμέλεια.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. συμμετείχαν ενεργά στις συνεδριάσεις του, επόπτευαν τη δράση των εκτελεστικών μελών του Δ.Σ. και αντιμετώπισαν όλα τα θέματα της ημερήσιας διάταξης του Δ.Σ. με την προσήκουσα επιμέλεια.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεδρίασή τους στις 09.12.2025 συζήτησαν όλα τα θέματα που εμπíπτουν στην αρμοδιότητά τους ιδίως την εξέταση της στρατηγικής της Εταιρείας και της υλοποίησής της, την επίτευξη των επιχειρησιακών στόχων, τη διασφάλιση της αποτελεσματικής εποπτείας των εκτελεστικών μελών και την εξέταση και διατύπωση απόψεων επί των προτάσεων που υποβάλλονται από τα εκτελεστικά μέλη, βάσει υφιστάμενων πληροφοριών. Επιπλέον συζητήθηκαν γενικότερα ζητήματα που άπτονται της εταιρικής διακυβέρνησης, της κανονιστικής συμμόρφωσης, της στρατηγικής ESG, καθώς και η επισκόπηση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Επιπλέον, κατά την Τακτική Γενική Συνέλευση της 08.05.2025, υπεβλήθη η Έκθεση Πεπραγμένων των Ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών Δ.Σ. για τη χρήση 2024.

#### Επιτροπή Ελέγχου

Σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύει, και με την επιφύλαξη της ευθύνης των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η Επιτροπή Ελέγχου μεταξύ άλλων:

- Ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου και επεξηγεί πώς συνέβαλε ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ποιος ήταν ο ρόλος της Επιτροπής Ελέγχου στην εν λόγω διαδικασία.
- Παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και υποβάλλει συστάσεις ή προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της.

- Παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, διασφάλισης της ποιότητας και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και, κατά περίπτωση, του τμήματος εσωτερικού ελέγχου της, όσον αφορά στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρείας, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.
- Παρακολουθεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
- Επισκοπεί και παρακολουθεί την ανεξαρτησία των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με τα άρθρα 21, 22, 23, 26 και 27, καθώς και το άρθρο 6 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και ιδίως την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.
- Είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιρειών και προτείνει τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή τις ελεγκτικές εταιρείες που θα διοριστούν σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014, εκτός εάν εφαρμόζεται η παρ. 8 του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας, ο οποίος αρχικά εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 13.01.2020 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, ενώ στη συνέχεια, τροποποιήθηκε και επικαιροποιήθηκε με την από 25.02.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου και περαιτέρω με τις από 07.07.2021, 21.12.2021 και 01.08.2023 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο ισχύων Κανονισμός Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου έχει αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

Η Γενική Συνέλευση στην από 31.05.2024 συνεδρίασή της, αποφάσισε την εκλογή τριμελούς Επιτροπής Ελέγχου με τριετή θητεία, η οποία συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία είναι επιτροπή του Δ.Σ. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1γ. του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, αποτελούμενη από δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη και ένα μη-εκτελεστικό μέλος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στην από 31.05.2024 συνεδρίασή του, σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης της Γενικής Συνέλευσης, όρισε τα πρόσωπα που καταλαμβάνουν τις θέσεις των μελών της Επιτροπής Ελέγχου. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Ελέγχου κατά τη συνεδρίαση της στις 31.05.2024 συγκροτήθηκε σε σώμα και αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Παναγιώτη Βρουστούρη, ως Προέδρου αυτής.

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

| Όνοματεπώνυμο                           | Θέση                                 | Ιδιότητα | Επαγγελματική Διεύθυνση                     |
|---|--------------------------------------|----------|---|
| Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου | Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. | Πρόεδρος | Εθνικής Αντιστάσεως 9-11 Χαλάνδρι           |
| Frank Roseen του Αναστασίου             | Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ..           | Μέλος    | Gustav Ills Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία |
| Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου    | Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. | Μέλος    | Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής                  |

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, όπως ισχύει, καθώς η πλειονότητα των μελών της Επιτροπής Ελέγχου πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, τόσο κατά την ημερομηνία εκλογής τους όσο και την 31.12.2024, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα ακίνητης περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Επιπλέον ένα τουλάχιστον μέλος της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική ή λογιστική και το οποίο παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Βρουστούρης διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική, καθώς είναι Ορκωτός Λογιστής Ελεγκτής, μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 12921) και από το 1984 έως σήμερα, και Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της ελεγκτικής εταιρείας MPI HELLAS S.A. Επιπλέον, έχει διατελέσει επί σειρά ετών Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής καθώς και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς σε διάφορες εταιρείες.

Κατά τη χρήση 2025, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 14 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενώ κατά τη χρήση 2024 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 12 συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής Ελέγχου.

Κατά τη χρήση 2025 η Επιτροπή Ελέγχου ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με, την εξέταση των προς δημοσίευση ετήσιων και ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και την εισήγηση τους στο Διοικητικό Συμβούλιο, την παρακολούθηση και αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας της λειτουργίας του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, την έγκριση του ετήσιου πλάνου εσωτερικών ελέγχων της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου για τη χρήση 2026, τη συζήτηση και έγκριση των τριμηνιαίων εκθέσεων του εσωτερικού ελέγχου και την υποβολή τους στο Διοικητικό Συμβούλιο. Επιπλέον η Επιτροπή Ελέγχου συμμετείχε στη διαδικασία επιλογής τακτικών ελεγκτών για τη χρήση 2025 καθώς και στη διαδικασία ανάθεσης και επίβλεψης του έργου Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου και του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης, διασφαλίζοντας την τήρηση των προβλεπόμενων απαιτήσεων ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας.

Μέσω των ανωτέρω ενεργειών, η Επιτροπή Ελέγχου συνέβαλε ουσιαδώς στην ενίσχυση της διαφάνειας, και της αποτελεσματικής εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας.

Επιπλέον, η Επιτροπή Ελέγχου διενήργησε αυτοαξιολόγηση της απόδοσής της για τη χρήση 2025, στο πλαίσιο της περιοδικής αξιολόγησης της αποτελεσματικότητας της λειτουργίας της και της συμμόρφωσής της με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τις βέλτιστες πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης συζητήθηκαν στη συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου της 02.01.2026, όπου διαπιστώθηκε η αποτελεσματικότητα της λειτουργίας της Επιτροπής για το 2025.

#### Ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου

Η ετήσια έκθεση πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2025 συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1θ άρθρου 44 του Ν. 4449/2020, παρέχει πληροφορίες για το έργο της Επιτροπής κατά το 2025 και αναρτάται ταυτόχρονα με τη δημοσίευση της παρούσας ετήσιας οικονομικής έκθεσης στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>).

#### Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα στην πλειονότητά τους μέλη του Δ.Σ.. Συγκεκριμένα, αποτελείται από τρία μέλη, δύο εκ των οποίων ανεξάρτητα μη εκτελεστικά και ένα μη εκτελεστικό, και προεδρεύεται από ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ.. Η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, συνέρχεται τουλάχιστον μία φορά ετησίως και οποτεδήποτε άλλοτε το απαιτήσουν οι περιστάσεις. Ο ρόλος, η διαδικασία σύγκλησης καθώς και τα καθήκοντα και αρμοδιότητες της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 07.07.2021.

Ειδικότερα, τα κύρια καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής περιγράφονται ως εξής:

Σε σχέση με την ανάδειξη υποψηφιοτήτων:

- Ο προσδιορισμός των απαιτήσεων της Εταιρείας ως προς το μέγεθος και τη σύνθεση του Δ.Σ. και η υποβολή προτάσεων αλλαγών – βελτιώσεων όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο.
- Ο καθορισμός των κριτηρίων ανάδειξης των υποψηφιοτήτων και η διατύπωση των αρμοδιοτήτων και των ικανοτήτων κάθε θέσης στο Δ.Σ
- Η διεκπεραίωση της διαδικασίας ανάδειξης υποψηφίων μελών και πρότασης προς τη Γενική Συνέλευση για την εκλογή τους.

Σε σχέση με τις αποδοχές:

- Η διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ. ως προς την πολιτική αποδοχών που υποβάλλεται προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση καθώς και σχετικά με τις αποδοχές προσώπων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της πολιτικής αποδοχών.
- Η εξέταση των παρεχόμενων πληροφοριών δια της ετήσιας έκθεσης αποδοχών, παρέχοντας τη γνώμη της προς το Δ.Σ. πριν την υποβολή της έκθεσης στη Γενική Συνέλευση.
- Η παρακολούθηση της εφαρμογής της πολιτικής Αποδοχών.

Η Επιτροπή Αποδοχών - Υποψηφιοτήτων αποτελείται από τα εξής μέλη:

| Όνοματεπώνυμο                        | Θέση                                 | Ιδιότητα | Επαγγελματική Διεύθυνση                     |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|---|
| Ρεβέκκα Πισίκα του Γεωργίου Ταξιάρχη | Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. | Πρόεδρος | Παραδείσου 17, Μαρούσι                      |
| Frank Roseen του Αναστασίου          | Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ..           | Μέλος    | Gustav IIIs Boulevard 43, Στοκχόλμη Σουηδία |
| Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου | Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. | Μέλος    | Θέση Τζήμα, Κορωπί Αττικής                  |

Τα μέλη της Επιτροπής ορίστηκαν με την από 31.05.2024 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και η θητεία της συμπίπτει με τη θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή κατά τη συνεδρίασή της στις 31.05.2024 αποφάσισε τον ορισμό του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κας Ρεβέκκας Πισίκα, ως Προέδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 10 παρ.3 του Ν. 4706/2020.

Επίσης, η Πολιτική Αποδοχών που ακολουθεί η Εταιρεία έχει εγκριθεί από την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και τροποποιήθηκε με την από 29.06.2021 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, τις από 10.12.2021 και 04.05.2022 αποφάσεις των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων της Εταιρείας. Η τελευταία τροποποίηση της πολιτικής αποδοχών πραγματοποιήθηκε με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης την 31.05.2024.

Κατά τη χρήση 2025, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 4 συνεδριάσεις της Επιτροπής, ενώ κατά τη χρήση 2024 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 3 συνεδριάσεις της Επιτροπής. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής.

Κατά τη χρήση 2025, η Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών άσκησε τις αρμοδιότητές της σύμφωνα με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία και, μεταξύ άλλων, ασχολήθηκε με την εξέταση των πληροφοριών της Έκθεσης αποδοχών και υποβολής της στο Δ.Σ., την εσωτερική αξιολόγηση του προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου, των λοιπών μελών του, των Επιτροπών του και του Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου, την επισκόπηση της πλήρωσης των κριτηρίων ανεξαρτησίας των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, την επισκόπηση της πολιτικής αποδοχών και την διατύπωση προτάσεων προς το Δ.Σ. σχετικά με τις αποδοχές των προσώπων που εμπíπτουν στο πεδίο εφαρμογής της. Επιπλέον η επιτροπή εισηγήθηκε προς το Δ.Σ. την έγκριση προγράμματος διάθεσης μετοχών για την τριετία 2024 – 2026, καθώς και την έγκριση του πρώτου κύκλου του εν λόγω προγράμματος.

Επίσης διενήργησε αυτοαξιολόγηση της απόδοσής της για τη χρήση 2025, τα αποτελέσματα της οποίας παρουσιάστηκαν στη συνεδρίαση της 18.02.2026. Τα αποτελέσματα των ανωτέρω αξιολογήσεων κατέληξαν σε ιδιαίτερος θετική εικόνα στο σύνολο των αξιολογήσεων.

### Επιτροπή Επενδύσεων

Η Επιτροπή Επενδύσεων, αποτελείται από τρία μέλη που εκλέγονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Επιτροπή Επενδύσεων συνέρχεται όποτε κρίνεται αναγκαίο, κατόπιν πρόσκλησης του Προέδρου της.

Η σύνθεση, η διαδικασία ορισμού των μελών της Επιτροπής Επενδύσεων, οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της περιγράφονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της, ο οποίος εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 09.11.2021. Ειδικότερα, τα κύρια καθήκοντα και οι αρμοδιότητες της Επιτροπής περιγράφονται ως εξής:

- Έλεγχος προτάσεων νέων επενδύσεων ακινήτων ή εταιρειών ειδικού σκοπού (SPV), κατόπιν σχετικής εισήγησης της Διεύθυνσης Επενδύσεων Ακινήτων και με αποκλειστικό κριτήριο τη συμμόρφωση των προτεινόμενων επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Έλεγχος προτάσεων πώλησης ακινήτων ή εταιρειών ειδικού σκοπού (SPV), κατόπιν σχετικής εισήγησης της Διεύθυνσης Επενδύσεων Ακινήτων και με αποκλειστικό κριτήριο τη συμμόρφωση των προτεινόμενων από-επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σχετικά με την συμμόρφωση ή μη των εξετασθέντων προτάσεων νέων επενδύσεων ή από-επενδύσεων με την εκάστοτε Πολιτική Επενδύσεων της Εταιρείας.
- Επισκόπηση των συνθηκών της επενδυτικής αγοράς ακινήτων και εισήγηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο σχετικά με την πιθανή ανάγκη επικαιροποίησης της Επενδυτικής Πολιτικής της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Επενδύσεων αποτελείται από τα εξής μέλη:

| Όνοματεπώνυμο                         | Θέση                             | Ιδιότητα | Επαγγελματική Διεύθυνση              |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------|--------------------------------------|
| Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου         | Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. | Πρόεδρος | Arstaangsvagen 11, Στοκχόλμη Σουηδία |
| Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου     | Διευθύνων Σύμβουλος              | Μέλος    | Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα                |
| Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης του Σταύρου | Διευθυντής Επενδύσεων Ακινήτων   | Μέλος    | Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα                |

Τα μέλη της Επιτροπής Επενδύσεων ορίστηκαν με την από 09.11.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Κατόπιν αυτού, η Επιτροπή Επενδύσεων κατά τη συνεδρίαση της στις 10.11.2021 αποφάσισε τον ορισμό του κ. Γεωργιάδη, ως Προέδρου αυτής και συγκροτήθηκε σε σώμα.

Κατά τη χρήση 2025, πραγματοποιήθηκαν συνολικά 9 συνεδριάσεις της Επιτροπής σχετικά με εισηγήσεις για αγορά και πώληση ακινήτων ενώ κατά τη χρήση 2024 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 10 συνεδριάσεις της Επιτροπής. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών της Επιτροπής.

### Γραμματέας Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο υποστηρίζεται από ικανό, εξειδικευμένο και έμπειρο εταιρικό γραμματέα ώστε να συμμορφώνεται με τις εσωτερικές διαδικασίες και πολιτικές, τους σχετικούς νόμους και κανονισμούς και να λειτουργεί αποτελεσματικά και αποδοτικά. Ο εταιρικός γραμματέας είναι αρμόδιος, σε συνεννόηση και με τον Πρόεδρο, για τη διασφάλιση άμεσης, σαφούς και πλήρους πληροφόρησης του Διοικητικού Συμβουλίου, την ένταξη νέων μελών, την οργάνωση Γενικών Συνελεύσεων, τη διευκόλυνση επικοινωνίας μετόχων με το Διοικητικό Συμβούλιο και τη διευκόλυνση επικοινωνίας του Διοικητικού Συμβουλίου με τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη.

Εταιρικός γραμματέας του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ορισθεί η κυρία Αλεξάνδρα Χατζηλάσκαρη, η οποία παρίσταται στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του άρθρου 10 του Ν. 4706/2020.

## Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με τις ειδικές πρακτικές που προβλέπονται από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του, των Επιτροπών του καθώς και του Γραμματέα του.

Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεργασία με την Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών.

Η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του γίνεται με τη χρήση ερωτηματολογίων που αφορούν τόσο την ατομική όσο και τη συλλογική αξιολόγησή τους.

Τα κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη στην ατομική αξιολόγηση αφορούν μεταξύ άλλων αξιοποίηση των γνώσεων, δεξιοτήτων και εμπειρίας, εχέγγυα ήθους και φήμης, ανεξαρτησία κρίσης και διάθεση επαρκούς χρόνου και εφαρμόζονται σε όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τις Επιτροπές του.

Τα κριτήρια της συλλογικής καταλληλότητας είναι οι γνώσεις, η δεξιότητα και η εμπειρία, η πολυμορφία, η αποτελεσματική συνεργασία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την εκπλήρωση των καθηκόντων τους.

Η αξιολόγηση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τομείς όπως οι ηγετικές του ικανότητες, ο ρόλος του στην σωστή οργάνωση και αποτελεσματική διεξαγωγή του προγράμματος των συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου, στην αποτελεσματική συνεργασία του με το Διευθύνοντα Σύμβουλο και τον Εταιρικό Γραμματέα για τον καθορισμό των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης και στην αποτελεσματική συνεργασία με τους Προέδρους των Επιτροπών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η αξιολόγηση του εταιρικού γραμματέα αφορά τη συμβολή του στη σωστή οργάνωση και τον προγραμματισμό των συνεδριάσεων και την έγκαιρη αποτύπωση των Πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η αξιολόγηση για τη χρήση 2025 ολοκληρώθηκε εντός του πρώτου τριμήνου του 2026 με τη συνδρομή της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, η οποία συζήτησε τα αποτελέσματα της αξιολόγησης στη συνεδρίαση της 18.02.2026 και υπεβλήθησαν στο Διοικητικό Συμβούλιο προς συζήτηση. Από την επισκόπηση των αποτελεσμάτων προέκυψε ότι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου θεωρούν αποτελεσματική την λειτουργία του, καθώς και τη λειτουργία των Επιτροπών του και του Εταιρικού Γραμματέα.

### Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου - Εσωτερικός Ελεγκτής

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στη συνεδρίασή της 23.10.2020, όρισε την κα. Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου ως Εσωτερικό Ελεγκτή, η οποία ανέλαβε καθήκοντα από την 24.10.2020. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενικά κατά την άσκηση των καθηκόντων της και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία. Η επαγγελματική διεύθυνση του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας είναι η Λεωφ. Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521, Αθήνα.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, ο οποίος περιλαμβάνει τους απαραίτητους κανόνες και ρυθμίζει τις απαιτούμενες διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται η εύρυθμη λειτουργία του εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 07.07.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, κατόπιν σχετικής εισήγησης της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας.

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 παρ. 1(γ) του Ν. 4706/2020, και σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου και τον Κανονισμό Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας, ενημερώνεται κατ' ελάχιστο σε τριμηνιαία βάση για τον διενεργούμενο εσωτερικό έλεγχο.

### Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων

Η εταιρεία έχει συστήσει Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων (ΜΔΚ), η οποία είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από μονάδες με εκτελεστικές αρμοδιότητες και αναφέρεται στο Δ.Σ. της εταιρείας. Η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων διαθέτει σχετικό Κανονισμό Λειτουργίας και διαδικασίες.

### Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία διαθέτει Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης η οποία χαρακτηρίζεται από ανεξαρτησία ως προς τις μονάδες που επισκοπεί και δεν διαθέτει άλλες εκτελεστικές αρμοδιότητες. Η πολιτική και οι διαδικασίες που ρυθμίζουν τη λειτουργία της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης καθώς και του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης περιλαμβάνονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

## Βιογραφικά μελών Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτερων διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας

### Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Σύντομα βιογραφικά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου παρατίθενται κατωτέρω ενώ είναι επίσης αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο <https://www.premia.gr/dioikitiko-symvouliao-2/>

### **Ηλίας Γεωργιάδης**

*Πρόεδρος, εκτελεστικό μέλος*

Ο Ηλίας Γεωργιάδης διευθύνει επιχειρήσεις στον κλάδο των κατασκευών και των ακινήτων ως Ανώτατος Εκτελεστικός Διευθυντής για περισσότερες από δύο δεκαετίες. Σήμερα είναι Πρόεδρος και CEO του Ομίλου Sterner Stenhus AB, στην Σουηδία και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας του Ομίλου. Είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της εισηγμένης εταιρείας Amasten Fastigheter AB, Σουηδία και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Handelsbanken, στο Skärholmen.

### **Frank Roseen**

*Αντιπρόεδρος, μη εκτελεστικό μέλος*

Ο Frank Roseen διαθέτει πολυετή εμπειρία σε θέσεις υψηλής ευθύνης. Διατελεί Εκτελεστικός Διευθυντής Κεφαλαιαγορών και είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Aroundtown. Είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της TLG Immobilien και Πρόεδρος της WCM. Έχει διατελέσει Διευθύνων Σύμβουλος της GE Capital Real Estate Γερμανίας και Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, Διευθύνων Σύμβουλος της GE Capital Real Estate Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, Οικονομικός Διευθυντής και Επικεφαλής Λογιστικής Διαχείρισης της GE Capital Real Estate Ασίας Ειρηνικού, Οικονομικός Διευθυντής της GE Capital Real Estate Σκανδιναβικών Χωρών, Οικονομικός Διευθυντής και Διευθυντής Συστημάτων Πληροφορικής της WCM, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Bonava, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Star Ventures Real Estate, ΗΠΑ, μέλος του Εποπτικού Συμβουλίου της Ronson Development και Οικονομικός Διευθυντής της Xerox Σουηδίας και της Philips Electronics Σκανδιναβικών Χωρών.

**Εκπαίδευση:** MBA από το Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης, Σουηδία.

### **Κωνσταντίνος Μαρκάζος**

*Διευθύνων Σύμβουλος, εκτελεστικό μέλος*

Ο Κωνσταντίνος Μαρκάζος είναι πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Α.Σ.Ο.Ε.Ε.) και του Brunel University of London (MBA). Έχει εργαστεί σε διάφορες Ελληνικές και πολυεθνικές εταιρείες σε διοικητικές θέσεις και στην οικονομική διεύθυνση. Από τον Ιούλιο του 2020 είναι Διευθύνων Σύμβουλος της PREMIA και εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ.

### **Καλλιόπη Καλογερά**

*Εκτελεστικό μέλος*

Η Καλλιόπη (Κέλλυ) Καλογερά είναι δικηγόρος, απόφοιτος Νομικής Σχολής Αθηνών και μέλος του Δικηγορικού Συλλόγου Αθηνών. Εξειδικεύεται σε όλο το φάσμα του Εμπορικού και Αστικού δικαίου, με περαιτέρω ειδικευση στο Φορολογικό δίκαιο. Συνεργάζεται ως Legal & Tax Counsel στον όμιλο εταιρειών, Sterner Stenhus στην Ελλάδα. Έχει εργαστεί ως φορολογικός σύμβουλος της Ernst & Young Ελλάδας και ως δικηγόρος στην δικηγορική εταιρεία, Χαρά Κανελλοπούλου – Ζέρβα & Συνεργάτες, Αθήνα.

**Εκπαίδευση:** Μεταπτυχιακός τίτλος στο φορολογικό δίκαιο από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Ελλάδα.

Μεταπτυχιακός Τίτλος στο φορολογικό δίκαιο από το Πανεπιστήμιο Ζαν Μουλέν Λυών, Γαλλία (Université Jean Moulin Lyon).

Πτυχιούχος Νομικής Σχολής Αθηνών.

### **Παναγιώτης Βρουστούρης**

*Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος*

Ο Παναγιώτης Βρουστούρης διαθέτει πολυετή ελεγκτική εμπειρία. Είναι κάτοχος του τίτλου του Ορκωτού Λογιστή, μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών – Λογιστών από το 1984 και Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας MPI HELLAS A.E. στην Ελλάδα. Είναι συγγραφέας αρκετών βιβλίων λογιστικού αντικείμενου. Τακτικός Ελεγκτής και σύμβουλος σε θέματα Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) σε οντότητες δημοσίου ενδιαφέροντος και λοιπές οντότητες του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα. Έχει διατελέσει μέλος της Accounting Regulatory Committee (ARC) στην Ευρωπαϊκή Ένωση, του Συμβουλίου Λογιστικής Τυποποίησης (ΣΛΟΤ), του Εποπτικού Συμβουλίου του ΣΟΕΛ, του Οικονομικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος, της Επιτροπής Διαχείρισης Αφερεγγυότητας, καθώς και αρκετών νομοπαρασκευαστικών επιτροπών σε λογιστικά, ελεγκτικά και φορολογικά θέματα.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος Ανώτατης Βιομηχανικής Σχολής Πειραιά, Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων.

## Βασίλειος Ανδρικόπουλος

*Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος*

Ο Βασίλειος Ανδρικόπουλος είναι Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος Ομίλου στην Αρτοβιομηχανία Καραμολέγκος Α.Ε. Διαθέτει εκτενή εμπειρία σε θέσεις υψηλής διοικητικής ευθύνης σε πολυεθνικές και Ελληνικές επιχειρήσεις στην Ελλάδα και το Εξωτερικό. Έχει διατελέσει ειδικός σύμβουλος του Πρωθυπουργού της Ελλάδας σε θέματα Ανάπτυξης και Επιχειρηματικότητας, Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρίας Green Cola Hellas, Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρίας NOVAL Property, μέλος του Ομίλου ΒΙΟΧΑΛΚΟ, αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρίας Ολυμπιακή Ζυθοποιία Α.Ε., μέλος του Carlsberg Group και Οικονομικός Διευθυντής Αγορών Δυτικής Ευρώπης της εταιρίας DIAGEO Plc.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ). Μετεκπαίδευση στο Harvard Business School και στο INSEAD σε θέματα Χρηματοοικονομικής Διοίκησης και Εξαγορών και Συγχωνεύσεων.

## Ρεβέκκα Πισίκα

*Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος*

Η Ρεβέκκα Πισίκα διευθύνει επιχειρήσεις στον κλάδο των Υπηρεσιών Ανθρώπινου Δυναμικού, ως Ανώτατη Εκτελεστική Διευθύντρια, με σημαντικές βραβεύσεις και διακρίσεις στον χώρο. Έχει διανύσει αξιόλογη επαγγελματική διαδρομή στον χώρο του ανθρώπινου δυναμικού, κατέχοντας θέσεις ευθύνης σε ελληνικά και διεθνή επιχειρηματικά περιβάλλοντα. Είναι ιδρυτικό μέλος του ελληνικού παραρτήματος του Entrepreneurs Organization. Έχει συμπεριληφθεί στη λίστα του FORTUNE για τις 30 πιο Ισχυρές Γυναίκες στην Ελλάδα στο χώρο των επιχειρήσεων. Έχει διατελέσει Διευθύντρια Ανθρώπινου Δυναμικού και μέλος ΔΣ Manpower Hellas, επικεφαλής εκπαίδευσης και ανάπτυξης στη Λαϊκή Τράπεζα, Υπεύθυνη Προσλήψεων, Εκπαίδευσης και Μισθοδοσίας στην Ericsson Hellas και Υπεύθυνη Εκπαίδευσης στη Metro S/M.

**Εκπαίδευση:** Διοίκηση Επιχειρήσεων, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΑΣΟΕΕ) Diplome International de Management, Institute Commerciale De Nancy.

## Ηλίας Τσίκλος

*Μη εκτελεστικό μέλος*

Ο Ηλίας Τσίκλος διαθέτει πολυετή εμπειρία στον κλάδο των κατασκευών. Επί είκοσι και πλέον χρόνια επέβλεπε έργα μεγάλου βεληνεκούς στην Ελλάδα και στην Σαουδική Αραβία ως Τεχνικός Διευθυντής και Διευθύνων Σύμβουλος. Τα τελευταία τριάντα χρόνια είναι Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της NOE A.E. Μεταλλικές Κατασκευές.

**Εκπαίδευση:** Απόφοιτος της Σχολής Ναυπηγών.

## Ανώτερα Διευθυντικά στελέχη

Σύντομα βιογραφικά των διευθυντικών στελεχών παρατίθενται κατωτέρω ενώ είναι επίσης αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο <https://www.premia.gr/dieftynthika-stelehi/>

## Νικόλαος Μπαζιώτης

*Chief Financial Officer / Chief Investment Officer*

Ο Νικόλαος Μπαζιώτης διαθέτει πολυετή εμπειρία στο χρηματοπιστωτικό χώρο καθώς και στον χώρο της διαχείρισης επενδύσεων, έχοντας αναλάβει κατά τη διάρκεια της σταδιοδρομίας του θέσεις ευθύνης σε μεγάλους τραπεζικούς και επιχειρηματικούς ομίλους. Έχει διατελέσει Chief Investment Officer στην Intracom Holdings, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Intrasoft International, Λουξεμβούργο, Διευθυντής Διευθύνσεως Corporate Banking της Alpha Bank, Διευθυντής Διευθύνσεως Corporate Finance της Alpha Bank, Υποδιευθυντής Διευθύνσεως Επενδυτικής Τραπεζικής της Alpha Bank, Αναλυτής Επενδύσεων της Emporiki Real Estate (Όμιλος Εμπορικής Τράπεζας), Consultant, PricewaterhouseCoopers.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος του τμήματος Διεθνών και Ευρωπαϊκών Οικονομικών Σπουδών του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου MSc in Finance από το Birkbeck College, University of London.

## Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης

*Chief Property Investment Officer*

Ο Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης διαθέτει πολυετή εμπειρία ως σύμβουλος επενδύσεων στις αγορές ακινήτων της Ελλάδας και της Νοτιοανατολικής Ευρώπης, κατέχοντας θέσεις ευθύνης σε διάφορους κορυφαίους ελληνικούς και διεθνείς οργανισμούς.

Έχει διατελέσει επικεφαλής των διευθύνσεων Real Estate & Hospitality της EY, της PwC και της Arthur Andersen, στην Ελλάδα, μέλος της ομάδας Real Estate Management & Development του Διεθνούς Αεροδρομίου Αθηνών, Διευθυντής Επενδύσεων του ιδιωτικού επενδυτικού κεφαλαίου Secure Management.

**Εκπαίδευση:** B.Sc. Civil Engineering, The University of Texas at Austin. M.Sc. Engineering, The University of Texas at Austin.

## Άννα Παρίση

### Head of Asset Management & ESG Sustainability

Η Άννα Παρίση διαθέτει εκτενή εμπειρία στη διαχείριση ακίνητης περιουσίας με εξειδίκευση στην υλοποίηση, αξιοποίηση και βιωσιμότητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Έχει εργαστεί ως Portfolio & Asset Management-Assistant Manager στην Trastor REIC, Investor Relations στη Sato, Relationship Senior Officer στην Emporiki Leasing S.A. και MTCC, Accounts Supervisor, Τορόντο, Καναδάς.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος του Πανεπιστημίου του Τορόντο (UofT) στις Περιβαλλοντικές Επιστήμες «Environmental Science» & «Environment & Resource Management». Πιστοποίηση Εκτιμητή Ακινήτων από το Εθνικό & Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Δίπλωμα στην Περιβαλλοντική Διαχείριση κατά ISO από την ΕΕΔ.

## Κατερίνα Λοΐζου

### Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου

Η Κατερίνα Λοΐζου, κατέχει πολυετή εμπειρία στον ελεγκτικό και λογιστικό κλάδο. Είναι εγκεκριμένη εσωτερική ελέγκτρια του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και κάτοχος επαγγελματικής ταυτότητας Λογιστή Α' τάξης. Έχει εργαστεί ως λογίστρια στην εταιρεία Dentalrip και στην εταιρεία Dental Concept ΕΠΕ, καθώς και ως βοηθός Ορκωτού Ελεγκτή στην εταιρεία Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Ελεγκτές, Σ.Ο.Λ. Α.Ε.

**Εκπαίδευση:** Πτυχιούχος Τμήματος Οικονομικής Επιστήμης του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (ΑΣΟΕΕ). Πιστοποιημένη κατά COSO Internal Control Integrated Framework.

## Πληροφορίες αναφορικά με τον αριθμό μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κύρια διευθυντικά στελέχη.

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται ο αριθμός μετοχών που κατέχουν μέλη ΔΣ και κύρια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας την 31.12.2025:

| Όνοματεπώνυμο                          | Θέση                              | Αριθμός μετοχών |
|--|-----------------------------------|-----------------|
| Frank Roseen του Αναστασίου            | Αντιπρόεδρος ΔΣ                   | 98.677          |
| Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου      | Διευθύνων Σύμβουλος               | 411.743         |
| Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου        | Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου       | 6.051           |
| Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη *        | Μέλος ΔΣ                          | 29.491          |
| Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου          | Μέλος ΔΣ                          | 135.821         |
| Ηλίας Τσίγκλος του Κυριάκου            | Μέλος ΔΣ                          | 33.000          |
| Παναγιώτης Βρουσούρης του Κωνσταντίνου | Μέλος ΔΣ                          | 70.445          |
| Κωνσταντίνος Πεχλιβανίδης του Σταύρου  | Chief Property Investment Officer | 35.000          |
| Άννα Παρίση του Μιχαήλ*                | Head of Asset Management & ESG    | 17.013          |
| Νικόλαος Μπαζιώτης του Αντωνίου        | CFO / CIO                         | 109.000         |

\* μέσω προσώπων με τα οποία έχουν στενούς δεσμούς

## Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο κ. Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου - Πρόεδρος και εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. της Εταιρείας, είναι Πρόεδρος, μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής στις κάτωθι εταιρίες:

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου  | Θέση στο διοικητικό συμβούλιο |
|-----|----------------------------|-------------------------------|
| 1.  | STERNER STENHUS HOLDING AB | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 2.  | STERNER STENHUS GREECE AB  | Μέλος Δ.Σ.                    |

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου           | Θέση στο διοικητικό συμβούλιο |
|-----|-------------------------------------|-------------------------------|
| 3.  | STERNER GLOBAL INVEST AB            | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 4   | Hstr Hus av Trä AB                  | Πρόεδρος Δ.Σ.                 |
| 5   | STERNER PROJEKT AB                  | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 6.  | STERNER STENHUS FÖRVALTNING AB      | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 7.  | STERNER STENHUS FASTIGHETER AB      | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 8.  | STENHUS FÖRVALTNING STOCKHOLM AB    | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 9.  | BOTKYRKA KORNET 6 & 15 AB           | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 10. | STERNER STENHUS SERVICES AB         | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 11. | STERNER PROJEKT 101 AB              | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 12. | STERNER PROJEKT 102 AB              | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 13. | STERNER PROJEKT 103 AB              | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 14. | IADIS FORVALTNING 1 AB              | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 15. | Iadis Västerhaninge Nödesta 13:3 AB | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 16. | Ersmark Holding 2 AB                | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 17. | IADIS JB FORVALTNING AB             | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 18. | Xrosspoint Invest AB                | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 19. | SGEG CAPITAL INVEST AB              | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 20. | Via Futura Holding AB               | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 21. | Via Futura AB                       | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 22. | Via Futura 1 AB                     | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 23. | Fastighetsbolaget sittesta 102 AB   | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 24. | Fastighetsbolaget sittesta 103 AB   | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 25. | IADR Stockholm Bygeln 1 AB          | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 26. | Fastighetsbolaget Sittesta AB       | Μέλος Δ.Σ.                    |
| 27. | Sygma Live AB                       | Μέλος Δ.Σ.                    |

Ο κ. Frank Roseen - Αντιπρόεδρος και μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και μέλος της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, είναι μέλος Δ.Σ. στις κάτωθι εταιρείες:

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου       | Θέση στο διοικητικό συμβούλιο |
|-----|---------------------------------|-------------------------------|
| 1   | AROUNDTOWN SA                   | Εκτελεστικό μέλος ΔΣ          |
| 2   | TLG IMMOBILIEN GMBH             | Πρόεδρος ΔΣ                   |
| 3   | STENHUS FASTIGHETER I NORDEN AB | Μη Εκτελεστικό μέλος ΔΣ       |
| 4   | WCM AG                          | Πρόεδρος Δ.Σ.                 |

Ο κ. Ηλίας Τσίκλος- Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. είναι μέλος Δ.Σ. ή/και Πρόεδρος ή Νόμιμος εκπρόσωπος στις κάτωθι εταιρείες:

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου      | Θέση στο διοικητικό συμβούλιο |
|-----|--------------------------------|-------------------------------|
| 1   | ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ Α.Ε. | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 2   | ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΑ ΞΑΝΘΗΣ ΕΠΕ        | Διαχειριστής                  |
| 3   | ΝΟΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ. ΙΚΕ             | Διαχειριστής                  |
| 4   | ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΠΑΙΑΝΙΑΣ Α.Ε.       | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου              | Θέση στο διοικητικό συμβούλιο |
|-----|--|-------------------------------|
| 5   | ELIAS TSIKLOS HOLDINGS LTD             | Διευθυντής                    |
| 6   | ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 2 ΑΕ            | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 7   | ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ ΑΕ                | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 8   | ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΡΥΚΙΑΣ ΜΟΝ. Α.Ε.              | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 9   | ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΡΩΠΙΑΣ ΜΟΝ. Α.Ε.              | Σύμβουλος/Διαχειριστής        |
| 10  | ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 3 ΑΕ            | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 11  | ΚΟΣΜΙΟΝ ΜΟΝΟΠΡ. ΙΔΙΩΤ. ΚΕΦ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ   | Διαχειριστής                  |
| 12  | NOE METAL CONSTRUCTION LTD             | Διευθυντής                    |
| 13  | ΕΙΤ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΙΚΕ                     | Διαχειριστής                  |
| 14  | ΤΖΕΝΗΛ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ | Διαχειριστής                  |
| 15  | E.G. HOLDINGS ΑΕ                       | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 16  | ΚΑΡΕΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΜΟΝ. ΑΕ.            | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος.   |
| 17  | ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΛΕΥΣΙΝΑΣ ΜΟΝ/ΠΗ ΙΚΕ           | Διαχειριστής                  |
| 18  | ΕΛΑΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε                   | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 19  | ΑΚΙΝΗΤΑ ΘΡΙΑΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.              | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 20  | ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΘΡΙΑΣΙΟΥ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε         | Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος    |
| 21  | ΑΘΗΝΑΡUM PORTUS CAMPUS ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.     | Σύμβουλος/Διαχειριστής        |
| 22  | SAKETOS-TSIKLOS HOLDINGS LTD           | Διευθυντής                    |

Ο κ. Βασίλειος Ανδρικόπουλος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ., μέλος της Επιτροπής Ελέγχου και της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. στις κάτωθι εταιρείες:

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου | Θέση στο διοικητικό συμβούλιο |
|-----|---------------------------|-------------------------------|
| 1   | ΚΑΡΑΜΟΛΕΓΚΟΣ Α.Ε.         | Εκτελεστικό μέλος ΔΣ          |
| 2   | ΕΒΕΑ                      | Μέλος ΔΣ                      |

Ο κ. Παναγιώτης Βρουστούρης – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας είναι Πρόεδρος, ή/και Διευθύνων Σύμβουλος στην κάτωθι εταιρεία:

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου | Θέση στο διοικητικό συμβούλιο  |
|-----|---------------------------|--------------------------------|
| 1   | ΜΡΙ HELLAS SA             | Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος |

Η κα. Ρεβέκκα Πιτσιόκα- Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επιτροπής Αποδοχών – Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ ή Νόμιμη Εκπρόσωπος στις κάτωθι εταιρείες:

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου                  | Θέση στο διοικητικό συμβούλιο /Ιδιότητα |
|-----|--|---|
| 1   | PEOPLE FOR BUSINESS Α.Ε.                   | Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος        |
| 2.  | PEOPLE FOR BUSINESS EXECUTIVE N2GROWTH Α.Ε | Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος        |
| 3   | EXTRA MILE Α.Ε.                            | Διευθύνουσα Σύμβουλος                   |
| 4.  | ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΞΑΓΩΓΙΚΩΝ ΠΙΣΤΩΣΕΩΝ  | Μη Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.               |
| 5.  | Wer HOLDING                                | Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος        |
| 6   | E.B.E.A.                                   | Μέλος Δ.Σ.                              |
| 7.  | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ              | Μέλος Δ.Σ.                              |
| 8.  | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ               | Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου              |
| 9.  | ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ    | Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου              |

Η κα. Αικατερίνη Λοϊζου - Εσωτερικό Ελεγκτής της Εταιρείας, είναι μέτοχος/εταίρος στην κάτωθι εταιρεία:

| A/A | Επωνυμία νομικού προσώπου | Μέτοχος/Εταίρος                       |
|-----|---------------------------|---------------------------------------|
| 1   | ΓΙΟΥΝΙΚΟΝ ΕΛΛΑΣ ΕΠΕ       | Εταίρος (40 εταιρικά Μέρηδια/ 11,11%) |

### **Ε. Πολιτική Καταλληλότητας και Πολιτική Διαφορετικότητας όσον αφορά τη σύνθεση των Διαχειριστικών, Διοικητικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας**

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία αποτελεί μέρος του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Η Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου εγκρίθηκε από την συνεδρίαση της 27.04.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 19.05.2021. Το Διοικητικό Συμβούλιο της 09.12.2025 επικαιροποίησε την πολιτική καταλληλότητας χωρίς να επέλθουν ουσιώδεις τροποποιήσεις.

Η Πολιτική αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του όλου του Δ.Σ. της Εταιρείας με βάση τη γενικότερη στρατηγική και τις μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες επιχειρηματικές επιδιώξεις της Εταιρείας με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος.

Η Πολιτική λαμβάνει υπόψη τα οριζόμενα στο νόμο 4706/2020 και την υπ' αριθμόν 60/18.09.2020 εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με θέμα: «Κατευθυντήριες γραμμές για την Πολιτική Καταλληλότητας του άρθρου 3 του ν. 4706/2020».

Το Δ.Σ. θα πρέπει ανά πάσα στιγμή να διαθέτει επαρκή αριθμό μελών, όπως αυτός ορίζεται στο Καταστατικό της Εταιρείας, καθώς και κατάλληλη σύνθεση. Η Εταιρεία επιδιώκει την στελέχωση του Δ.Σ. με πρόσωπα που διαθέτουν εχέγγυα ήθους, φήμης και αυξημένης αξιοπιστίας.

Τα μέλη Δ.Σ. διαθέτουν τις γνώσεις, τις δεξιότητες και την εμπειρία και την ανεξαρτησία κρίσης που απαιτείται με βάση τα καθήκοντα που αναλαμβάνουν και το ρόλο τους στο Δ.Σ., ενώ παράλληλα διαθέτουν ικανό χρόνο για την άσκηση των καθηκόντων τους. Κατά την επιλογή, την ανανέωση της θητείας και την αντικατάσταση μέλους θα λαμβάνεται υπόψη η αξιολόγηση της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας. Τα υποψήφια μέλη του Δ.Σ. θα πρέπει να γνωρίζουν ή να ενημερωθούν μεταξύ άλλων, κατά το δυνατό, πριν από την ανάληψη της θέσης τους στο Δ.Σ., για την κουλτούρα, τις αξίες και τη γενική στρατηγική της Εταιρείας.

Κατά τον ορισμό νέων μελών του Δ.Σ. έχει ληφθεί υπόψη η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο τουλάχιστον είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και ο μη αποκλεισμός εξαιτίας διάκρισης λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνοτικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η Εταιρεία παρακολουθεί σε διαρκή βάση την καταλληλότητα των μελών του Δ.Σ. ιδίως για να εντοπίζει, υπό το πρίσμα οποιουδήποτε σχετικού νέου γεγονότος, περιπτώσεις στις οποίες κρίνεται απαραίτητη η επαναξιολόγηση της καταλληλότητας τους.

Περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με την Πολιτική και το περιεχόμενό της διατίθενται στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.

### **ΣΤ. Πολιτική συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη**

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει συγκεκριμένη διαδικασία συμμόρφωσης με τις υποχρεώσεις σχετικά με τις συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο πλαίσιο εναρμόνισης με τις προβλέψεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τα άρθρα 99 έως και 101 του Ν. 4548/2018 αναφορικά με την αναγνώριση, παρακολούθηση και γνωστοποίηση των συναλλαγών της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη της.

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

### **Ζ. Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης της Εταιρείας**

Η Premia Properties με στόχο την διασφάλιση βιώσιμης και υπεύθυνης εταιρικής λειτουργίας, έχει ενσωματώσει τις αρχές της Υπεύθυνης Επιχειρηματικότητας και της Βιώσιμης Ανάπτυξης στο σύνολο των δραστηριοτήτων της. Μέσω των αρχών αυτών εκφράζει τη διαχρονική της δέσμευση για την προστασία του περιβάλλοντος, τη διαμόρφωση ενός σύγχρονου και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος που προάγει την υγεία και ευημερία των εργαζομένων, την ενίσχυση της κοινωνικής ευημερίας και τη διατήρηση ισχυρών δομών και Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Η Πολιτική Βιώσιμης Ανάπτυξης αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της.

Βασική στρατηγική της Εταιρείας, αποτελεί η προώθηση βιώσιμων επενδυτικών ευκαιριών, οι οποίες δημιουργούν θετικό περιβαλλοντικό και κοινωνικό αποτύπωμα, διατηρώντας παράλληλα ισχυρές επενδυτικές επιδόσεις και μακροπρόθεσμη αξία για τους μετόχους.

Η Εταιρεία συμμετέχει στο ATHEX ESG Index του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ο οποίος παρακολουθεί την επίδοση εισηγμένων εταιρειών που υιοθετούν πρακτικές περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG). Στο πλαίσιο της ετήσιας

αξιολόγησης, μέσω της συμπλήρωσης σχετικού ερωτηματολογίου, η Εταιρεία για το 2024 συγκέντρωσε ποσοστό 82% στο «ESG TRANSPARENCY Score».

Παράλληλα, η Εταιρεία συντάσσει και δημοσιεύει σε ετήσια βάση Έκθεση Βιώσιμης Ανάπτυξης, ενισχύοντας τη διαφάνεια προς επενδυτές και λοιπά ενδιαφερόμενα μέρη.

Η αξιολόγηση των επιδόσεων πραγματοποιείται επίσης σύμφωνα με διεθνή πρότυπα και βέλτιστες πρακτικές του κλάδου, όπως τα EPRA sBPR (Sustainability Best Practices Recommendations) και το GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Η Εταιρεία επενδύει συστηματικά στη δημιουργία ενός σύγχρονου και ασφαλούς εργασιακού περιβάλλοντος, καλλιεργώντας σχέσεις εμπιστοσύνης και σεβασμού με τους εργαζομένους της. Το 2025 έλαβε την πιστοποίηση Great Place to Work®, κατόπιν αξιολόγησης σύμφωνα με την μεθοδολογία του οργανισμού και επιτυχούς ανταπόκρισης στη δοκιμασία του Trust Index®, ενώ συμπεριλήφθηκε στη λίστα Best Workplaces™ for Women Hellas 2025, επιβεβαιώνοντας την δέσμευση της στην ισότητα και συμπερίληψη.

Το 2025, η Εταιρεία υπέβαλε Έκθεσης Ενεργειακού Αποτυπώματος με έτος αναφοράς το 2024, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Εθνικού Κλιματικού Νόμου Ν.4936/2022. Η Έκθεση επαληθεύτηκε βάσει του προτύπου EN ISO 14064-3:2019, χωρίς την ύπαρξη ουσιωδών ανακρίβειών στις δηλωθείσες εκπομπές. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει πιστοποιηθεί κατά ISO 14001:2015 εφαρμόζοντας Σύστημα Περιβαλλοντικής Διαχείρισης με στόχο τη συστηματική παρακολούθηση και τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, καθώς και τη συνεχή βελτίωση του ανθρακικού της αποτυπώματος.

#### 14. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας «Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 κατά την ημερομηνία αναφοράς της 31.12.2025

##### Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 63.251.217, διαιρούμενο σε 126.502.434 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και η Εταιρεία κατείχε 814.922 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας € 1.101.710 και με μέση τιμή κτήσης € 1,352 ανά μετοχή.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της Εταιρείας όπως ισχύουν.

##### Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

##### Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 05.01.2026:

| Μέτοχος                              | Αριθμός Κοινών Μετοχών | % Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Sternier Stenhus                     | 42.264.824             | 33,41 %                            |
| Fastighets AB Balder                 | 24.853.840             | 19,65%                             |
| Nequiter                             | 9.574.000              | 7,57%                              |
| NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.          | 9.191.177              | 7,27%                              |
| AIRTOURS RESORT OWNERSHIP ESPANA SLU | 4.230.769              | 3,34%                              |
| NOE A.E.                             | 6.930.505              | 5,48%                              |
| Elias Tsiklos Holdings Ltd           | 1.703.300              | 1,35%                              |
| Λοιποί Μέτοχοι (<5%)                 | 27.754.019             | 21,93%                             |
| <b>Σύνολο</b>                        | <b>126.502.434</b>     | <b>100,00%</b>                     |

##### Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

##### Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Στο καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Στις 22.01.2024 υπεγράφη συμφωνία λύσης της από 27.07.2020 συμφωνίας που είχε υπογραφεί μεταξύ της Sterner Stenhus Greece AB και της Nequiter Invest AB δυνάμει της οποίας είχε συμφωνηθεί ότι η τελευταία θα ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία υπέρ της εκλογής των προσώπων που ορίζονται από την Sterner Stenhus Greece AB στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας καθώς και ότι εν γένει θα ασκεί τα δικαιώματά ψήφου που κατέχει στην Εταιρεία κατά τρόπο συνεπή προς τις προτάσεις της Sterner Stenhus Greece AB.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε άλλης σχετικής συμφωνίας μετόχων που να συνεπάγεται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

**Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού**

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς και τα μέλη αυτού δεν έχουν αρμοδιότητα ούτε για την έκδοση νέων μετοχών ούτε για την αγορά ιδίων μετοχών, οι οποίες σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 113 του Ν. 4548/2018 αφορούν πράξεις που απαιτούν προηγούμενη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

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

Δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

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

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

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

Ηλίας Γεωργιάδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026



ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
ey.com

**Shape the future  
with confidence**

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (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 αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως εφαρμόζεται σε ελέγχους χρηματοοικονομικών καταστάσεων οντοτήτων δημοσίου ενδιαφέροντος και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### **Σημαντικό θέμα ελέγχου**

Το σημαντικό θέμα ελέγχου είναι εκείνο το θέμα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Το θέμα αυτό και ο σχετιζόμενος κίνδυνος ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκε στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για το θέμα αυτό.

Σε αυτό το πλαίσιο περιγράψουμε ακολούθως πως ο έλεγχός μας αντιμετώπισε το θέμα.

Έχουμε εκπληρώσει τα καθήκοντα που περιγράφονται στην ενότητα “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων” της έκθεσής μας, περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με το σημαντικό θέμα ελέγχου. Ως εκ τούτου, ο έλεγχός μας περιέλαβε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν ώστε ν’ ανταποκρίνονται στους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών μας διαδικασιών, περιλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν επί του κατωτέρω θέματος, παρέχουν τη βάση για τη γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Shape the future  
with confidence

| Σημαντικό θέμα ελέγχου  | Πώς αντιμετωπίστηκε κατά τον έλεγχό μας το σημαντικό θέμα ελέγχου  |
|---|--|
| <b>Έλεγχος αποτίμησης των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (σε εταιρική και ενοποιημένη βάση)</b>   |  |
| <p>Όπως περιγράφεται στη σημείωση 2.6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα αρχικά στο κόστος τους και στη συνέχεια σε εύλογη αξία.</p> <p>Στην εταιρική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους € 320,3 εκ. (συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα που ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση). Στην αντίστοιχη ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025 ο Όμιλος εμφανίζει επενδύσεις σε ακίνητα ύψους € 626,4 εκ. (συμπεριλαμβανομένης της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα που ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση).</p> <p>Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποιούν σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. 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 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025.</p> <p>Οι σημαντικότερες παραδοχές και εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν αφορούν, μεταξύ άλλων, τα εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• εκτιμήσεις για το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών</li><li>• εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και της μεθόδου υπολειμματικής αξίας</li><li>• εκτιμήσεις για τα κόστη κατασκευής</li><li>• συντελεστή απόδοσης στη λήξη και συντελεστή κεφαλαιοποίησης</li><li>• παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις</li><li>• εκτιμήσεις για τα κενά μίσθια</li><li>• παραδοχές σχετικά με τον συντελεστή βαρύτητας στην αποτίμηση μεταξύ της μεθόδου προεξόφλησης των ταμειακών ρών και της μεθόδου συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή της μεθόδου υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης ή της μεθόδου υπολειμματικής αξίας</li></ul> <p>Δεδομένης της υποκειμενικής φύσης των ως άνω παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιούνται από τη Διοίκηση και της σημαντικότητας του κονδυλίου των επενδύσεων σε ακίνητα στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές</p> | <p>Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε, μεταξύ άλλων, έχουν ως εξής:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Καταγράψαμε και κατανοήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα.</li><li>• Εξετάσαμε, σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα στοιχεία των αγορών, των προσθηκών και των πωλήσεων των επενδύσεων σε ακίνητα (αξία κτήσης, τετραγωνικά μέτρα, περιοχή/διεύθυνση ακινήτου, χρήση ακινήτου, αξία πώλησης) που εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που εμφανίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και των θυγατρικών της και με τα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης ή πώλησης των ακινήτων ή/και με τα αντίστοιχα τιμολόγια προσθηκών.</li><li>• Συγκρίναμε κατά πόσο οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.</li><li>• Εξετάσαμε, σε δειγματοληπτική βάση κατά πόσο τα σημαντικότερα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (συγκεκριμένα τα μισθώματα, την διάρκεια της μίσθωσης και το εμβαδό των μισθωμένων ακινήτων) συμφωνούν με τις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης.</li><li>• Συγκρίναμε τις εύλογες αξίες κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 με τις αντίστοιχες κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 ή με την αξία κτήσης για ακίνητα που αποκτήθηκαν εντός του 2025, και για τις σημαντικότερες μεταβολές, αξιολογήσαμε ότι αυτές συνάδουν με τις τάσεις της αγοράς και με τα στοιχεία των ακινήτων.</li><li>• Με τη συμμετοχή εξειδικευμένων στελεχών του γραφείου μας σε θέματα αποτιμήσεων ακινήτων: (α) αξιολογήσαμε γ/ια δείγμα ακινήτων, τις εκτιμήσεις και παραδοχές σε ότι αφορά τα στοιχεία αγοράς που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (περιλαμβανομένου του προεξοφλητικού επιτοκίου, του συντελεστή απόδοσης στη λήξη, των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων για την εφαρμογή της συγκριτικής μεθόδου, και μισθώσεων, και την εφαρμογή της προεξόφλησης ταμειακών ρών), (β) αξιολογήσαμε τις παραδοχές για τον συντελε</li></ul> |



Shape the future  
with confidence

καταστάσεις, αξιολογήσαμε την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ως σημαντικό θέμα ελέγχου.

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 2.6, 3.1 (α), 4.3 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

- στή βαρύτητας μεταξύ των μεθόδων αποτίμησης (προεξόφλησης των ταμειακών ροών και των συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων ή του υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης ή της υπολειμματικής αξίας), , και (γ) αξιολογήσαμε την εμπειρία, την επαγγελματική επάρκεια, την αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των εκτιμητών.
- Επαληθεύσαμε, για δείγμα ακινήτων, την ακρίβεια συγκεκριμένων υπολογισμών που διενεργήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές στο πλαίσιο υπολογισμού της εύλογης αξίας.
- Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000



**Shape the future  
with confidence**

### **Άλλες πληροφορίες**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες 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 και σε οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες οι οποίες είτε απαιτούνται από ειδικές διατάξεις του νόμου είτε η Εταιρεία ενσωμάτωσε προαιρετικά στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

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

### **Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

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

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

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

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

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000



## Shape the future with confidence

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

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

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000



**Shape the future  
with confidence**

## **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 α', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν.4548/2018, και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

### **2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

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

### **3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών**

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 6.36 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### **4. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από την 24η Ιουνίου 2022 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο τεσσάρων ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

### **5. Κανονισμός Λειτουργίας**

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



Shape the future  
with confidence

## 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 «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800MU91F1752AVM79-2025-12-31-1-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο Θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

### Εφαρμοστέα Κριτήρια

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

### Όλες οι ετήσιες χρηματοοικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο XHTML.

Όσον αφορά της ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδήματων, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και "block tag"), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για το ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

### Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

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

### Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

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.

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000



**Shape the future  
with confidence**

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 τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, 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 14η Φεβρουαρίου 2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το π/ροβλεπόμενο αρχείο XBRL «213800MU91F1752AVM79-2025-12-31-1-el.zip» με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000



**Shape the future  
with confidence**

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ  
151 25 ΑΘΗΝΑ  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

**Εταιρικές και Ενοποιημένες  
Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις  
της χρήσεως  
από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025**

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»)  
όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

## I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

| Σημείωση  | Όμιλος     |                    | Εταιρεία           |                    |                    |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 31/12/2025 | 31/12/2024         | 31/12/2025         | 31/12/2024         |                    |
| <b>Ενεργητικό</b>   |            |                    |                    |                    |                    |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                                      |            |                    |                    |                    |                    |
| Επενδύσεις σε ακίνητα   | 6.1        | 610.506.104        | 430.440.404        | 304.426.104        | 210.430.404        |
| Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων                              | 6.1        | 1.671.123          | 4.245.734          | 1.106.881          | 2.823.641          |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος                      | 6.2        | 31.084.669         | 33.186.762         | -                  | -                  |
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα                                      | 6.3        | 1.039.584          | 926.181            | -                  | -                  |
| Ενώματα πάγια στοιχεία  | 6.4        | 269.819            | 360.808            | 370.296            | 459.280            |
| Δικαιώματα χρήσης παγίων  | 6.5        | 567.241            | 693.642            | 567.241            | 693.642            |
| Άυλα πάγια στοιχεία   |            | 35.405             | 18.994             | 34.681             | 16.737             |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές  | 6.6        | -                  | -                  | 214.342.036        | 147.280.226        |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες  | 6.7        | 31.247.126         | 27.625.213         | 16.003.590         | 13.833.343         |
| Δεσμευμένες καταθέσεις  | 6.11       | 1.500.000          | 1.500.000          | 1.500.000          | 1.500.000          |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                                      | 6.8        | 2.348.388          | 294.781            | 15.759.083         | 17.785.358         |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>                 |            | <b>680.269.460</b> | <b>499.292.518</b> | <b>554.109.911</b> | <b>394.822.630</b> |
| <b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>   |            |                    |                    |                    |                    |
| Εμπορικές απαιτήσεις  | 6.9        | 977.608            | 1.356.255          | 725.446            | 1.328.207          |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος                      | 6.2        | 2.023.137          | 1.871.072          | -                  | -                  |
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα                                      | 6.3        | 120.294            | -                  | -                  | -                  |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις                                      | 6.10       | 2.141.128          | 1.477.305          | 1.584.815          | 1.715.034          |
| Δεσμευμένες καταθέσεις  | 6.11       | 24.244.484         | 6.563.320          | 19.020.939         | 780.714            |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα                                      | 6.12       | 11.197.068         | 13.882.023         | 5.586.006          | 8.327.310          |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b>                    |            | <b>40.703.719</b>  | <b>25.149.974</b>  | <b>26.917.207</b>  | <b>12.151.265</b>  |
| <b>Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση</b>                                  | 6.1        | 15.850.000         | 490.000            | 15.850.000         | 490.000            |
| <b>Σύνολο Ενεργητικού</b>   |            | <b>736.823.179</b> | <b>524.932.492</b> | <b>596.877.118</b> | <b>407.463.895</b> |
| <b>Ίδια Κεφάλαια</b>  |            |                    |                    |                    |                    |
| <b>Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b>                        |            |                    |                    |                    |                    |
| Μετοχικό Κεφάλαιο   | 6.13       | 63.251.217         | 47.583.425         | 63.251.217         | 47.583.425         |
| Ίδιες μετοχές   | 6.13       | (1.101.710)        | (79.073)           | (1.101.710)        | (79.073)           |
| <b>Σύνολο</b>   |            | <b>62.149.507</b>  | <b>47.504.352</b>  | <b>62.149.507</b>  | <b>47.504.352</b>  |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο                              | 6.14       | 42.599.191         | 19.220.245         | 42.633.047         | 19.254.026         |
| Αποθεματικά   | 6.15       | 53.048.848         | 54.949.648         | 51.424.916         | 53.514.720         |
| Αποτελέσματα εις νέον   | 6.16       | 121.029.316        | 76.236.617         | 54.897.344         | 39.382.331         |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής</b> |            | <b>278.826.863</b> | <b>197.910.862</b> | <b>211.104.814</b> | <b>159.655.429</b> |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές  | 6.17       | 498.157            | 229.726            | -                  | -                  |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>   |            | <b>279.325.021</b> | <b>198.140.588</b> | <b>211.104.814</b> | <b>159.655.429</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>  |            |                    |                    |                    |                    |
| <b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>                                     |            |                    |                    |                    |                    |
| Δανειακές Υποχρεώσεις   | 6.18       | 403.461.039        | 288.980.043        | 348.366.918        | 229.221.751        |
| Επιχορηγήσεις δανείων   | 6.18       | 7.065.247          | 7.048.944          | 692.771            | 483.665            |
| Υποχρεώσεις μισθώσεων   | 6.19       | 6.266.492          | 2.049.949          | 6.266.492          | 2.049.949          |
| Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους                               | 6.20       | 85.829             | 63.041             | 85.829             | 63.041             |
| Προβλέψεις  | 6.21       | 32.286             | 248.530            | 32.286             | 248.530            |
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα                                      | 6.3        | 674.466            | -                  | 674.466            | -                  |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις                                     | 6.22       | 9.208.103          | 8.875.161          | 6.730.555          | 7.211.613          |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>                              |            | <b>426.793.463</b> | <b>307.265.669</b> | <b>362.849.318</b> | <b>239.278.550</b> |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>                                     |            |                    |                    |                    |                    |
| Προμηθευτές   | 6.23       | 1.655.765          | 1.300.965          | 1.343.482          | 504.463            |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις                                     | 6.24       | 1.304.257          | 1.297.903          | 573.535            | 586.985            |
| Δανειακές Υποχρεώσεις   | 6.18       | 16.963.163         | 12.430.133         | 11.814.311         | 3.624.940          |
| Επιχορηγήσεις δανείων   | 6.18       | 564.617            | 432.459            | 77.362             | 51.379             |
| Υποχρεώσεις μισθώσεων   | 6.19       | 157.816            | 147.952            | 157.816            | 147.952            |
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα                                      | 6.3        | 62.909             | -                  | 62.909             | -                  |
| Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις                                     | 6.25       | 9.996.169          | 3.916.823          | 8.893.572          | 3.614.196          |
| <b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>                              |            | <b>30.704.695</b>  | <b>19.526.236</b>  | <b>22.922.986</b>  | <b>8.529.916</b>   |
| <b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>   |            | <b>457.498.158</b> | <b>326.791.905</b> | <b>385.772.304</b> | <b>247.808.465</b> |
| <b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>                         |            | <b>736.823.179</b> | <b>524.932.492</b> | <b>596.877.118</b> | <b>407.463.895</b> |

## II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

| Σημείωση   | Όμιλος               |                      | Εταιρεία             |                      |                   |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|  | 01.01-<br>31.12.2025 | 01.01-<br>31.12.2024 | 01.01-<br>31.12.2025 | 01.01-<br>31.12.2024 |                   |
| Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων  | 6.26                 | 32.789.865           | 18.864.743           | 15.812.082           | 14.353.993        |
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών   | 6.27                 | 3.408.231            | 3.488.838            | 527.928              | 662.173           |
| Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων  | 6.28                 | 1.306.560            | -                    | -                    | -                 |
| <b>Σύνολο εσόδων</b>   |                      | <b>37.504.656</b>    | <b>22.353.580</b>    | <b>16.340.010</b>    | <b>15.016.166</b> |
| Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων  | 6.1                  | 288.600              | 1.490.637            | 288.600              | 1.490.637         |
| Κόστος αποθεμάτων  | 6.28                 | (503.118)            | -                    | -                    | -                 |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία                 | 6.1                  | 33.026.827           | 23.002.420           | 18.975.389           | 10.990.001        |
| Καθαρή ζημία από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων                                  | 6.9                  | (1.188.831)          | (89.381)             | (1.188.831)          | (89.381)          |
| Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα   | 6.29                 | (7.523.159)          | (6.044.290)          | (3.037.092)          | (2.572.637)       |
| Αμοιβές και έξοδα προσωπικού   | 6.30                 | (2.754.712)          | (2.522.224)          | (2.754.712)          | (2.522.224)       |
| Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων  | 6.4- 6.5             | (269.964)            | (722.973)            | (266.426)            | (722.471)         |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα  | 6.31                 | (2.329.399)          | (1.627.848)          | (1.814.599)          | (1.346.553)       |
| Άλλα έσοδα   | 6.32                 | 453.111              | 546.065              | 549.015              | 351.940           |
| <b>Λειτουργικά κέρδη</b>   |                      | <b>56.704.012</b>    | <b>36.385.988</b>    | <b>27.091.354</b>    | <b>20.595.478</b> |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες  | 6.7                  | 1.327.651            | 11.730.709           | -                    | -                 |
| Κέρδη / (ζημιές) από αποτίμηση παραγώγων - χρηματοπιστωτικών μέσων                       | 6.3                  | (503.678)            | 926.181              | (737.375)            | -                 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα  | 6.33                 | 2.150.185            | 2.772.923            | 1.024.052            | 1.338.959         |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα  | 6.33                 | (12.093.842)         | (8.992.263)          | (10.653.817)         | (6.112.693)       |
| <b>Κέρδη προ φόρων</b>   |                      | <b>47.584.327</b>    | <b>42.823.538</b>    | <b>16.724.214</b>    | <b>15.821.745</b> |
| Φόρος  | 6.24                 | (2.057.164)          | (1.953.804)          | (1.059.575)          | (1.228.207)       |
| <b>Κέρδη χρήσης</b>  |                      | <b>45.527.163</b>    | <b>40.869.734</b>    | <b>15.664.639</b>    | <b>14.593.538</b> |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα</b>   |                      |                      |                      |                      |                   |
| <b>Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:</b>       |                      |                      |                      |                      |                   |
| Αναλογιστικές ζημιές επί προγραμμάτων καθορισμένων παροχών                               |                      | (6.629)              | (1.936)              | (6.629)              | (1.936)           |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>  |                      | <b>(6.629)</b>       | <b>(1.936)</b>       | <b>(6.629)</b>       | <b>(1.936)</b>    |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) που μπορούν να αναξινομηθούν στα αποτελέσματα</b> |                      |                      |                      |                      |                   |
| Αναλογία Κερδών από αποτίμηση πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου κοινοπραξιών                |                      | 123.996              | -                    | -                    | -                 |
| <b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>  |                      | <b>123.996</b>       | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>          |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>  |                      | <b>45.644.530</b>    | <b>40.867.798</b>    | <b>15.658.010</b>    | <b>14.591.602</b> |
| <b>Τα κέρδη χρήσης αποδίδονται σε:</b>   |                      |                      |                      |                      |                   |
| Μετόχους της Εταιρείας   |                      | 45.258.732           | 40.667.579           | 15.664.639           | 14.593.538        |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών  | 6.17                 | 268.432              | 202.155              | -                    | -                 |
| <b>Κέρδη χρήσης</b>  |                      | <b>45.527.163</b>    | <b>40.869.734</b>    | <b>15.664.639</b>    | <b>14.593.538</b> |
| <b>Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται σε:</b>                       |                      |                      |                      |                      |                   |
| Μετόχους της Εταιρείας   |                      | 45.376.099           | 40.665.643           | 15.658.010           | 14.591.602        |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών  | 6.17                 | 268.432              | 202.155              | -                    | -                 |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>  |                      | <b>45.644.530</b>    | <b>40.867.798</b>    | <b>15.658.010</b>    | <b>14.591.602</b> |
| <b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>                                       | 6.34                 | <b>0,4169</b>        | <b>0,4716</b>        |                      |                   |
| <b>Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής</b>                                  | 6.34                 | <b>0,4122</b>        | <b>0,4643</b>        |                      |                   |

## III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

| Σημ.   | Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων | Αποτελέσματα εις νέο | Σύνολο ιδιοκτητών Μητρικής | Μη ελέγχουσες συμμετοχές | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|--|-----------------------------------|--|---|----------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Υπόλοιπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024</b>                | <b>42.048.181</b>                 | <b>12.673.752</b>                        | <b>57.269.813</b>   | <b>35.229.253</b>    | <b>147.220.998</b>         | <b>27.571</b>            | <b>147.248.569</b>     |
| Κέρδη χρήσης   | -                                 | -  | -   | 40.667.579           | 40.667.579                 | 202.155                  | 40.869.734             |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης                                 | -                                 | -  | -   | (1.936)              | (1.936)                    | -                        | (1.936)                |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                  | <b>-</b>                          | <b>-</b>                                 | <b>-</b>  | <b>40.665.643</b>    | <b>40.665.643</b>          | <b>202.155</b>           | <b>40.867.798</b>      |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                                       | 6.13                              | 3.814.000                                | 6.560.080   | -                    | 10.374.080                 | -                        | 10.374.080             |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου                                | 6.14                              | -  | (13.587)  | -                    | (13.587)                   | -                        | (13.587)               |
| Τακτικό αποθεματικό  | 6.15                              | -  | -   | 311.125              | -                          | -                        | -                      |
| Απόκτηση ιδίων μετοχών   | 6.13                              | (464.903)                                | -   | -                    | (464.903)                  | -                        | (464.903)              |
| Πώληση ιδίων μετοχών   | 6.13                              | 1.901.231                                | -   | -                    | 2.125.921                  | -                        | 2.125.921              |
| Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών                                | 6.15                              | -  | -   | (2.613.815)          | -                          | -                        | (2.613.815)            |
| Εξάσκηση προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές                | 6.15                              | 205.844                                  | -   | (634.000)            | 428.156                    | -                        | -                      |
| Αναγνώριση αποθεματικού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές | 6.15                              | -  | -   | 616.524              | -                          | -                        | 616.524                |
| <b>Υπόλοιπα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024</b>               | <b>47.504.352</b>                 | <b>19.220.245</b>                        | <b>54.949.648</b>   | <b>76.236.617</b>    | <b>197.910.862</b>         | <b>229.726</b>           | <b>198.140.588</b>     |
| <b>Σημ.</b>  |                                   |  |   |                      |                            |                          |                        |
| <b>Υπόλοιπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025</b>                | <b>47.504.352</b>                 | <b>19.220.245</b>                        | <b>54.949.648</b>   | <b>76.236.617</b>    | <b>197.910.862</b>         | <b>229.726</b>           | <b>198.140.588</b>     |
| Κέρδη χρήσης   | -                                 | -  | -   | 45.258.732           | 45.258.732                 | 268.432                  | 45.527.163             |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης                                 | -                                 | -  | 123.996   | (6.629)              | 117.367                    | -                        | 117.367                |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                  | <b>-</b>                          | <b>-</b>                                 | <b>123.996</b>  | <b>45.252.103</b>    | <b>45.376.099</b>          | <b>268.432</b>           | <b>45.644.530</b>      |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                                       | 6.13                              | 15.384.615                               | 24.615.384  | -                    | 39.999.999                 | -                        | 39.999.999             |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου                                | 6.14                              | -  | (1.236.438)   | -                    | (1.236.438)                | -                        | (1.236.438)            |
| Τακτικό αποθεματικό  | 6.15                              | -  | -   | 794.686              | (794.686)                  | -                        | -                      |
| Απόκτηση ιδίων μετοχών   | 6.13                              | (3.110.177)                              | -   | -                    | (3.110.177)                | -                        | (3.110.177)            |
| Πώληση ιδίων μετοχών   | 6.13                              | 2.087.541                                | -   | -                    | 2.100.001                  | -                        | 2.100.001              |
| Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών                                | 6.15                              | -  | -   | (2.870.602)          | -                          | -                        | (2.870.602)            |
| Εξάσκηση προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές                | 6.15                              | 283.177                                  | -   | (606.000)            | 322.823                    | -                        | -                      |
| Αναγνώριση αποθεματικού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές | 6.15                              | -  | -   | 657.121              | -                          | -                        | 657.121                |
| <b>Υπόλοιπα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025</b>               | <b>62.149.507</b>                 | <b>42.599.191</b>                        | <b>53.048.848</b>   | <b>121.029.316</b>   | <b>278.826.863</b>         | <b>498.157</b>           | <b>279.325.021</b>     |

## IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

|  | Σημ.        | Μετοχικό κεφάλαιο & Ίδιες Μετοχές | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Λοιπά Αποθεματικά & Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων | Αποτελέσματα εις νέο | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|--|-------------|-----------------------------------|--|---|----------------------|------------------------|
| <b>Υπόλοιπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024</b>                |             | <b>42.048.181</b>                 | <b>12.707.130</b>                        | <b>55.871.123</b>   | <b>24.412.771</b>    | <b>135.039.205</b>     |
| Κέρδη χρήσης   |             | -                                 | -  | -   | 14.593.538           | 14.593.538             |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης                                 |             | -                                 | -  | -   | (1.936)              | (1.936)                |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                  |             | <b>-</b>                          | <b>-</b>                                 | <b>-</b>  | <b>14.591.602</b>    | <b>14.591.602</b>      |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                                       | 6.13        | 3.814.000                         | 6.560.080                                | -   | -                    | 10.374.080             |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου                                | 6.14        | -                                 | (13.183)                                 | -   | -                    | (13.183)               |
| Τακτικό αποθεματικό  | 6.15        | -                                 | -  | 274.888   | (274.888)            | -                      |
| Απόκτηση ιδίων μετοχών   | 6.13        | (464.903)                         | -  | -   | -                    | (464.903)              |
| Πώληση ιδίων μετοχών   |             | 1.901.231                         | -  | -   | 224.690              | 2.125.921              |
| Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών                                | 6.15        | -                                 | -  | (2.613.815)   | -                    | (2.613.815)            |
| Εξάσκηση προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές                | 6.15        | 205.844                           | -  | (634.000)   | 428.156              | -                      |
| Αναγνώριση αποθεματικού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές | 6.15        | -                                 | -  | 616.524   | -                    | 616.524                |
| <b>Υπόλοιπα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024</b>               |             | <b>47.504.352</b>                 | <b>19.254.026</b>                        | <b>53.514.720</b>   | <b>39.382.331</b>    | <b>159.655.429</b>     |
| <b>Υπόλοιπα την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025</b>                | <b>Σημ.</b> | <b>47.504.352</b>                 | <b>19.254.026</b>                        | <b>53.514.720</b>   | <b>39.382.331</b>    | <b>159.655.429</b>     |
| Κέρδη χρήσης   |             | -                                 | -  | -   | 15.664.639           | 15.664.639             |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης                                 |             | -                                 | -  | -   | (6.629)              | (6.629)                |
| <b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>                  |             | <b>-</b>                          | <b>-</b>                                 | <b>-</b>  | <b>15.658.010</b>    | <b>15.658.010</b>      |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου                                       | 6.13        | 15.384.615                        | 24.615.384                               | -   | -                    | 39.999.999             |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου                                | 6.14        | -                                 | (1.236.363)                              | -   | -                    | (1.236.363)            |
| Τακτικό αποθεματικό  | 6.15        | -                                 | -  | 729.677   | (729.677)            | -                      |
| Απόκτηση ιδίων μετοχών   | 6.13        | (3.110.177)                       | -  | -   | -                    | (3.110.177)            |
| Πώληση ιδίων μετοχών   |             | 2.087.541                         | -  | -   | 12.460               | 2.100.001              |
| Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών                                | 6.15        | -                                 | -  | (2.870.602)   | -                    | (2.870.602)            |
| Επίδραση συγχώνευσης   |             | -                                 | -  | -   | 251.397              | 251.397                |
| Εξάσκηση προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές                | 6.15        | 283.177                           | -  | (606.000)   | 322.823              | -                      |
| Αναγνώριση αποθεματικού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές | 6.15        | -                                 | -  | 657.121   | -                    | 657.121                |
| <b>Υπόλοιπα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025</b>               |             | <b>62.149.507</b>                 | <b>42.633.047</b>                        | <b>51.424.916</b>   | <b>54.897.344</b>    | <b>211.104.814</b>     |

## V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

|   | Σημ.        | Όμιλος               |                     | Εταιρεία             |                     |
|---|-------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|   |             | 01.01-31.12.2025     | 01.01-31.12.2024    | 01.01-31.12.2025     | 01.01-31.12.2024    |
| <b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες</b>                         |             |                      |                     |                      |                     |
| Κέρδη προ φόρων   |             | 47.584.327           | 42.823.538          | 16.724.214           | 15.821.745          |
| Πλέον / (μείον) προσαρμογές για:  |             |                      |                     |                      |                     |
| Αποσβέσεις  | 6.4 - 6.5   | 269.964              | 722.973             | 266.426              | 722.471             |
| Προβλέψεις προσωπικού   | 6.15        | 657.121              | 636.528             | 657.121              | 636.528             |
| Λοιπές προβλέψεις   |             | 940.301              | (75.868)            | 940.301              | 34.455              |
| Καθαρό (κέρδος)/ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία  | 6.1         | (33.026.827)         | (23.002.420)        | (18.975.389)         | (10.990.001)        |
| (Κέρδη) / ζημίες από αποτίμηση παραγώγων - χρηματοπιστωτικών μέσων                    | 6.3         | 503.678              | (926.181)           | 737.375              | -                   |
| Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων   | 6.1         | (288.600)            | (1.400.344)         | (288.600)            | (1.400.344)         |
| Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα  | 6.33        | (2.562.996)          | (3.202.356)         | (1.178.338)          | (1.420.107)         |
| Χρεωστικοί τόκοι  | 6.33        | 11.952.677           | 8.722.060           | 10.512.651           | 5.842.490           |
| Χρεωστικοί Τόκοι Μισθώσεων ΔΠΧΑ 16  | 6.33        | 141.165              | 270.203             | 141.165              | 270.203             |
| Αναλογία (κερδών)/ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες                                | 6.7         | (1.327.651)          | (11.730.709)        | -                    | -                   |
| Πλέον / (μείον) προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης                           |             |                      |                     |                      |                     |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων  |             | (313.509)            | (161.669)           | (996.629)            | (17.789)            |
| (Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων   |             | (1.151.135)          | (1.887.005)         | (103.330)            | 91.231              |
| Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος                  | 6.2         | 4.078.575            | 3.835.841           | -                    | -                   |
| <b>Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες Μείον:</b>                  |             | <b>27.457.090</b>    | <b>14.624.592</b>   | <b>8.436.967</b>     | <b>9.590.883</b>    |
| Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι   |             | (13.419.666)         | (9.715.293)         | (7.048.919)          | (5.713.111)         |
| Καταβλημένοι φόροι  | 6.24        | (2.780.689)          | (1.783.333)         | (1.073.025)          | (1.149.777)         |
| <b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>                     |             | <b>11.256.735</b>    | <b>3.125.965</b>    | <b>315.023</b>       | <b>2.727.994</b>    |
| <b>Ταμειακές ροές από / (για) επενδυτικές δραστηριότητες</b>                          |             |                      |                     |                      |                     |
| Απόκτηση νέων θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)  | 6.6         | (64.489.271)         | (38.838.333)        | (68.837.222)         | (42.209.245)        |
| Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών   | 6.6         | -                    | -                   | (25.000)             | (230.000)           |
| Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξιών                                | 6.7         | (2.170.248)          | (10.696.586)        | (2.170.248)          | (7.896.586)         |
| Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών εταιρειών                                       |             | -                    | -                   | 1.310.000            | -                   |
| (Δάνεια σε θυγατρικές) / Εισπράξεις από χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές              | 6.8         | -                    | -                   | 2.780.220            | (11.204.300)        |
| Αποκτήσεις νέων επενδυτικών ακινήτων  | 6.1         | (67.703.215)         | (10.373.191)        | (65.584.984)         | (7.180.458)         |
| Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα                           | 6.1         | (11.215.409)         | (25.985.871)        | (10.738.988)         | (5.140.468)         |
| Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων                    | 6.1         | (851.640)            | (2.833.296)         | (1.104.390)          | (2.823.641)         |
| Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων  |             | (51.862)             | (795.089)           | (51.862)             | (785.059)           |
| Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων   | 6.1         | 720.000              | 8.760.000           | 720.000              | 8.760.000           |
| Τόκοι εισπραχθέντες   |             | 29.308               | 682.979             | 26.236               | 682.979             |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>                    |             | <b>(145.732.337)</b> | <b>(80.079.387)</b> | <b>(143.676.237)</b> | <b>(68.026.776)</b> |
| <b>Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>                       |             |                      |                     |                      |                     |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου  | 6.13        | 39.999.999           | -                   | 39.999.999           | -                   |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου   | 6.14        | (1.236.438)          | (13.586)            | (1.236.363)          | (13.183)            |
| Απόκτηση ιδίων μετοχών  | 6.13        | (3.122.637)          | (464.903)           | (3.122.637)          | (464.903)           |
| Πώληση ιδίων μετοχών  |             | 2.100.001            | -                   | 2.100.001            | -                   |
| Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων            | 6.18        | 233.934.248          | 98.179.281          | 180.184.830          | 54.406.694          |
| Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων                                       | 6.18        | (1.077.547)          | (581.100)           | (936.905)            | (277.200)           |
| Δάνεια από θυγατρικές / (Αποπληρωμές από ληφθέντα δάνεια από θυγατρικές)              |             | -                    | -                   | 3.799.960            | 22.400.000          |
| Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων  | 6.18        | (118.107.371)        | (36.147.981)        | (59.076.413)         | (33.427.787)        |
| Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης   | 6.19        | (147.952)            | (4.484.382)         | (147.952)            | (4.484.382)         |
| Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων   |             | (17.681.164)         | (755.564)           | (18.240.225)         | 1.115.645           |
| Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών   | 6.15        | (2.870.492)          | (2.613.713)         | (2.870.492)          | (2.613.713)         |
| <b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>                   |             | <b>131.790.645</b>   | <b>53.118.052</b>   | <b>140.453.801</b>   | <b>36.641.171</b>   |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου(α) + (β) + (γ) |             | (2.684.955)          | (23.835.369)        | (2.907.413)          | (28.657.611)        |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης                                       | 6.12        | 13.882.023           | 37.717.391          | 8.327.310            | 36.984.921          |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου εταιρείας που συγχωνεύθηκε          |             | -                    | -                   | 166.109              | -                   |
| <b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>                                  | <b>6.12</b> | <b>11.197.068</b>    | <b>13.882.023</b>   | <b>5.586.006</b>     | <b>8.327.310</b>    |

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025.

## ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» και με διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 41 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.).

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.premia.gr>).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 05.01.2026:

| Μέτοχος                              | Αριθμός Κοινών Μετοχών | % Συμμετοχής στο Μετοχικό Κεφάλαιο |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Sterner Stenus                       | 42.264.824             | 33,41 %                            |
| Fastighets AB Balder                 | 24.853.840             | 19,65%                             |
| Nequiter                             | 9.574.000              | 7,57%                              |
| NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.          | 9.191.177              | 7,27%                              |
| AIRTOURS RESORT OWNERSHIP ESPANA SLU | 4.230.769              | 3,34%                              |
| NOE Α.Ε.                             | 6.930.505              | 5,48%                              |
| Elias Tsiklos Holdings Ltd           | 1.703.300              | 1,35%                              |
| Λοιποί Μέτοχοι (<5%)                 | 27.754.019             | 21,93%                             |
| <b>Σύνολο</b>                        | <b>126.502.434</b>     | <b>100,00%</b>                     |

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (από κοινού «Όμιλος»), δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων στην Ελλάδα και στην Ισπανία όπου διαθέτει μια θυγατρική εταιρεία που έχει στην ιδιοκτησία της ξενοδοχειακή μονάδα. Η έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 11521.

Την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 21 άτομα, έναντι 17 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024.

### Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 31<sup>η</sup> Μαΐου 2024 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Η θητεία του είναι τριετής και λήγει την 31.05.2027 και παρατείνεται αυτόματα μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

| Όνοματεπώνυμο                           | Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο | Ιδιότητα                        |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Ηλίας Γεωργιάδης του Νικολάου           | Πρόεδρος                      | Εκτελεστικό Μέλος               |
| Frank Roseen του Αναστασίου             | Αντιπρόεδρος                  | Μη Εκτελεστικό Μέλος            |
| Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου       | Διευθύνων Σύμβουλος           | Εκτελεστικό Μέλος               |
| Καλλιόπη Καλογερά του Σταμάτη           | Μέλος                         | Εκτελεστικό Μέλος               |
| Ηλίας Τσίκλος του Κυριάκου              | Μέλος                         | Μη Εκτελεστικό Μέλος            |
| Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου    | Μέλος                         | Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου | Μέλος                         | Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος |
| Ρεβέκκα Πισίκα του Γεωργίου Ταξιάρχη    | Μέλος                         | Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος |

### Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2025 και 31.12.2024:

| Εταιρεία      | Έδρα   | Δραστηριότητα         | Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2025 | Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2024 | Μέθοδος Ενοποίησης |
|---------------|--------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Ε.Μ.Ε.Λ. Α.Ε. | Ελλάδα | Εκμετάλλευση ακινήτων | 99,62%                          | 99,62%                          | Ολική              |
| ARVEN Α.Ε.    | Ελλάδα | Εκμετάλλευση ακινήτων | 100%                            | 100%                            | Ολική              |

|  |         |                             |      |      |                       |
|--|---------|-----------------------------|------|------|-----------------------|
| JPA A.E.E.Σ.                                       | Ελλάδα  | Διαχείριση Σχολικών Μονάδων | 100% | 100% | Ολική                 |
| PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.                                | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 100% | 100% | Ολική                 |
| PRIMALAFT Α.Ε.                                     | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 100% | 100% | Ολική                 |
| PANDORA INVEST Α.Ε.                                | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 80%  | 80%  | Ολική                 |
| PANFIN Α.Ε.  | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 80%  | 80%  | Ολική                 |
| PANRISE Α.Ε.                                       | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 80%  | 80%  | Ολική                 |
| SUNWING Α.Ε.                                       | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 100% | 100% | Ολική                 |
| ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.                                  | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 100% | 100% | Ολική                 |
| HOTELES SUNWING S.A.U.                             | Ισπανία | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 100% | -    | Ολική                 |
| ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 100% | -    | Ολική                 |
| RENTI TO GO Α.Ε.                                   | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 32%  | 32%  | Μέθοδος Καθαρής Θέσης |
| IQ KARELA Α.Ε.                                     | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 40%  | 40%  | Μέθοδος Καθαρής Θέσης |
| P & E INVESTMENTS                                  | Ελλάδα  | Εκμετάλλευση ακινήτων       | 25%  | 25%  | Μέθοδος Καθαρής Θέσης |
| ΑΜΠΕΛΩΝΕΣ ΝΑΒΑΡΙΝΟ Α.Ε.                            | Ελλάδα  | Οινοποιείο                  | 50%  | 50%  | Μέθοδος Καθαρής Θέσης |

Την 29.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», έναντι συνολικού τιμήματος € 5,03 εκ. (περιλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους € 57,5 χιλ.). Την 12.09.2025, κατατέθηκε στο ΓΕΜΗ Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» από την Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2 και 3, 30 και 35 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν.4172/2013. Η συγχώνευση δια απορροφήσεως της από την Εταιρεία ολοκληρώθηκε την 28<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2025.

Την 26.06.2025 εγκρίθηκε η συγχώνευση των εταιρειών «TRIVILLAGE DEVELOPMENTS GREECE ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και της εταιρείας «RENTI TO GO Α.Ε.» με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.5162/2024 και η αλλαγή της επωνυμίας της σε «RENTI TO GO Α.Ε.».

Την 31.07.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 11.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», έναντι τιμήματος € 3,6 εκ. η οποία έχει στην κατοχή της σχολικό συγκρότημα στην Αρτέμιδα Αττικής.

Την 12.09.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση της από 04.07.2025 συμφωνίας, απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 64,68 εκ., το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «HOTELES SUNWING S.A.U.» στην οποία ανήκει το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Arguineguin" στον Δήμο Mogan, Gran Canaria, στην Ισπανία. Το υπόλοιπο του τιμήματος, ύψους € 3 εκ. θα εξοφληθεί εντός 18 μηνών και απεικονίζεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάσσονται με ενσωμάτωση των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

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

Οι παρούσες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, της χρήσης από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26.02.2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 30.09.2026, ενώ έχουν αναρτηθεί μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.premia.gr](http://www.premia.gr)

## 2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

### 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025, έχουν καταρτιστεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») που έχουν υιοθετηθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (εφεξής «ΣΔΛΠ»), και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19<sup>ης</sup> Ιουλίου 2002 (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα).

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (σημείωση 2.2) της Εταιρείας και του Ομίλου, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση α) τις Επενδύσεις σε ακίνητα και β) τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα, τα οποία αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις για διευκλίνηση της παρουσίασης. Τυχόν διαφορές μεταξύ των ποσών που αναφέρονται στις κύριες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των σχετικών ποσών που παρουσιάζονται στις συνοδευτικές σημειώσεις, οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Τα συγκριτικά στοιχεία της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2024 καλύπτουν την περίοδο 01/01/2024 - 31/12/2024.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης με εξαίρεση α) τις κατωτέρω νέες πολιτικές που υιοθέτησε ο Όμιλος κατά την τρέχουσα χρήση (σημειώσεις 2.17.γ και 2.23) και β) την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (σημείωση 2.24)

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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. 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.

## 2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Ο Όμιλος, για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2025, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και διεθνώς και τις προκλήσεις που διαμορφώνονται τόσο από την ενεργειακή κρίση, τις πληθωριστικές πιέσεις και την αύξηση των επιτοκίων.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος κατά την τρέχουσα χρήση έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Πιθανές πληθωριστικές πιέσεις που θα οδηγούσαν σε αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιαστικά την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

Επιπλέον, η δυνατότητα του Ομίλου να αντλεί κεφάλαια μέσω δανεισμού ή μέσω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από τις κεφαλαιαγορές για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων (είτε αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων, είτε κατασκευή/ανακαινίσεις/διαμορφώσεις κτιρίων), επηρεάζεται σημαντικά, μεταξύ άλλων, από τις επικρατούσες μακροοικονομικές συνθήκες, τις εξελίξεις στο χρηματοπιστωτικό σύστημα και την ελληνική χρηματιστηριακή αγορά. Τυχόν αρνητικές εξελίξεις στις συνθήκες άντλησης ρευστότητας στην ελληνική αγορά, καθώς και τυχόν επιδείνωση των μακροοικονομικών συνθηκών, ενδέχεται να επιδράσουν αρνητικά τόσο στη δυνατότητα του Ομίλου να αντλεί κεφάλαια, είτε μέσω δανεισμού είτε μέσω κεφαλαιαγορών, όσο και στο κόστος δανεισμού του.

Έπειτα από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου στις οποίες έχει προχωρήσει η Εταιρεία κατά την περίοδο 2020-2021 αλλά και εντός της χρήσεως 2025, καθώς και την έκδοση του ομολόγου € 100 εκ. το 2022 η Εταιρεία, έχει ενισχύσει ουσιαστικά τη μετοχική της βάση, έχει διευρύνει σημαντικά το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της επενδύοντας σε διάφορους κλάδους της αγοράς ακινήτων και διαθέτει αυξημένη ρευστότητα διατηρώντας ταυτόχρονα μια υγιή κεφαλαιακή διάρθρωση. Αναλυτικότερα, κατά την 31.12.2025, το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου περιλαμβάνει 65 ακίνητα υπό διαχείριση, η καθαρή θέση του Ομίλου ανέρχεται σε € 279,3 εκ. με τα συνολικά ταμειακά διαθέσιμα (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) να διαμορφώνονται σε € 36,9 εκ, ενώ ο δείκτης Net LTV διαμορφώνεται σε 57,32%.

Λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου θεωρεί ότι για τους τουλάχιστον επόμενους 12 μήνες πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών τους Καταστάσεων.

### 2.3 Ενοποίηση

#### Αρχές Ενοποίησης

Οι ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τη μητρική εταιρεία PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π και τις θυγατρικές της (συμπεριλαμβανομένων των εταιρειών ειδικού σκοπού), οι οποίες ελέγχονται από την Εταιρεία.

Ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τους εξής παράγοντες, που αποδεικνύουν σχέση ελέγχου επί των θυγατρικών:

- εξουσία πάνω στην εταιρεία,
- έκθεση, ή δικαιώματα, σε μεταβλητές αποδόσεις από την ανάμειξη του με την εταιρεία, και τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει την εξουσία του πάνω στην εταιρεία για να επηρεάσει το ύψος των αποδόσεων που λαμβάνει.

Οι θυγατρικές εταιρίες ενοποιούνται με τη μέθοδο της πλήρους (ολικής) ενοποίησης, από την ημέρα που αποκτάται ο έλεγχος και παύουν να ενοποιούνται κατά την ημερομηνία που ο Όμιλος δεν ασκεί πλέον τον έλεγχο

Στην περίπτωση που οι θυγατρικές εφαρμόζουν διαφορετικές λογιστικές αρχές από εκείνες του Ομίλου, γίνονται οι αναγκαίες προσαρμογές στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους προκειμένου να υπάρχει ομοιομορφία με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Τα ενδοομιλικά υπόλοιπα και οι ενδοομιλικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που έχουν προκύψει από ενδοομιλικές συναλλαγές και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη (σε επίπεδο Ομίλου), απαλείφονται κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

#### Μη ελέγχουσες Συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αναγνωρίζονται αρχικά είτε στην εύλογη αξία είτε στο αναλογικό ποσοστό τους επί των εύλογων αξιών των καθαρών αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων (σημείωση 6.17). Η επιλογή αυτή γίνεται ανά συναλλαγή. Μετά την εξαγορά, η λογιστική αξία των μη ελεγχουσών συμμετοχών είναι η αξία αυτών κατά την αρχική αναγνώριση πλέον το μερίδιο των μη ελεγχουσών συμμετοχών στις μετέπειτα μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων. Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) επιμερίζονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και εάν αυτό έχει ως αποτέλεσμα να προκύπτει χρεωστικό υπόλοιπο μη ελεγχουσών συμμετοχών.

#### Μεταβολές στο ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου

Μεταβολές επί του ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική οι οποίες δεν οδηγούν σε απώλεια του ελέγχου της καταχωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μετόχων. Το υπόλοιπο των λογαριασμών των ιδίων κεφαλαίων των μετόχων της Εταιρείας και του λογαριασμού «Μη ελέγχουσες συμμετοχές» αναπροσαρμόζονται, προκειμένου να απεικονιστεί η μεταβολή στο ποσοστό συμμετοχής των παραπάνω μετόχων επί της θυγατρικής. Τυχόν διαφορά μεταξύ της προσαρμογής των μη ελεγχουσών συμμετοχών και της εύλογης αξίας του τιμήματος που καταβλήθηκε ή εισπράχθηκε, καταχωρείται απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας.

#### Απώλεια ή Απόκτηση ελέγχου

Σε περίπτωση που η μεταβολή οδηγήσει σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής, το κέρδος ή η ζημία από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (α) του αθροίσματος της εύλογης αξίας του τιμήματος που εισπράχθηκε και της εύλογης αξίας του ποσοστού συμμετοχής που εξακολουθεί να υφίσταται στη θυγατρική και (β) της λογιστικής αξίας, πριν την πώληση, των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της υπεραξίας), των υποχρεώσεων και των μη ελεγχουσών συμμετοχών. Τα μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημιές που είχαν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και που προκύπτουν από την αποτίμηση στην εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων της θυγατρικής, λογιστικοποιούνται όπως κατά την περίπτωση όπου η Εταιρεία θα είχε πωλήσει απ' ευθείας τα περιουσιακά στοιχεία. Η εύλογη αξία τυχόν συμμετοχής στη θυγατρική που εξακολουθεί να υφίσταται μετά την ημερομηνία της απώλειας του ελέγχου της, θεωρείται ως η εύλογη αξία κατά την αρχική αναγνώριση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ή όπου αυτό έχει εφαρμογή, ως το κόστος κατά την αρχική αναγνώριση μιας επένδυσης σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία (σημείωση 6.7). Σε περίπτωση απόκτησης επιπλέον ποσοστού σε συμμετοχή σε κοινοπραξία, η οποία οδηγεί σε απόκτηση ελέγχου, ο Όμιλος επιμετρά την υπάρχουσα συμμετοχή σε εύλογη σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13. Το αποτέλεσμα, κέρδος ή ζημία, από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

#### Συνένωση Επιχειρήσεων

Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί τις επενδύσεις στις θυγατρικές εταιρείες ως εξαγορές επιχειρήσεων εάν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και αποτελούν 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 ΔΠΧΑ 3. Η διαδικασία περιλαμβάνει την αξιολόγηση του κατά πόσο ο Όμιλος αποκτά ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων (δηλαδή εισροές, διαδικασίες και εκροές), όπου από τη διαχείρισή τους είναι ικανές να παράγουν μελλοντικό οικονομικό όφελος. Στην περίπτωση αυτή, που οι επενδύσεις αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων, η Εταιρεία προσδιορίζει 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.

Κατά την απόκτηση των θυγατρικών με εξαγορά επιχειρήσεων που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 χρησιμοποιείται η μέθοδος της απόκτησης (acquisition method). Η εφαρμογή της μεθόδου προϋποθέτει τον προσδιορισμό του αποκτώντος, της ημερομηνίας απόκτησης του ελέγχου, της αποτίμησης του τιμήματος που καταβάλλεται, των αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού που αποκτώνται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται και των όποιων δικαιωμάτων τρίτων στην αποκτηθείσα εταιρεία, προκειμένου να προσδιορισθεί η υπεραξία ή το κέρδος που προκύπτει από τη συνένωση. Όταν το κόστος κτήσης ξεπερνά την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής που αποκτάται, τότε αυτό θεωρείται υπεραξία, αναγνωρίζεται ως στοιχείο του Ενεργητικού και υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Εάν όμως είναι μικρότερο από την εύλογη αξία η διαφορά αυτή αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Στις περιπτώσεις που το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε θυγατρικές εταιρίες μεταβάλλεται, λόγω αγοράς πρόσθετου ποσοστού, η διαφορά που προκύπτει μεταξύ του καταβληθέντος τιμήματος και της καθαρής θέσεως που εξαγοράζεται καταχωρείται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον». Οι πωλήσεις ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρικές εταιρίες, από τις οποίες δεν προκύπτει απώλεια του ελέγχου που ασκεί ο Όμιλος στις εταιρίες αυτές, θεωρούνται ως συναλλαγές μεταξύ των μερών που συνθέτουν συμμετέχουν στην καθαρή θέση του Ομίλου και τα τυχόν αποτελέσματα που προκύπτουν καταχωρούνται απευθείας στο λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέον».

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς, των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, η υπεραξία επιχειρήσεων αποτιμάται στην αξία κτήσης μείον τυχόν απομείωση.

#### *Απόκτηση περιουσιακών στοιχείων*

Στην περίπτωση αυτή, που οι εξαγορές αποτελούν απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδα περιουσιακών στοιχείων και επομένως δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3, ο Όμιλος επιμερίζει το κόστος απόκτησης μεταξύ των επιμέρους αναγνωρίσιμων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τις σχετικές εύλογες αξίες τους κατά την ημερομηνία απόκτησης. Από τις συναλλαγές αυτές δεν προκύπτει υπεραξία. (σημείωση 6.6).

### **2.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες**

Οι συμμετοχές της μητρικής Εταιρείας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης (σημείωση 6.6).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ελέγχουν σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, ο Όμιλος εκτιμά την ανακτήσιμη αξία της επένδυσης. Όταν η λογιστική αξία μίας επένδυσης υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία, τότε η λογιστική αξία απομειώνεται στην ανακτήσιμη.

### **2.5 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες**

Κοινοπραξία είναι μια κοινή συμφωνία με την οποία τα συμβαλλόμενα μέρη τα οποία ασκούν από κοινού έλεγχο της συμφωνίας έχουν δικαιώματα στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία της κοινοπραξίας. Από κοινού έλεγχος είναι η συμβατικά συμφωνηθείσα κοινή άσκηση ελέγχου μιας συμφωνίας, που υφίσταται μόνον όταν οι αποφάσεις για τις σχετικές δραστηριότητες απαιτούν ομόφωνη συναίνεση των μερών που ασκούν από κοινού τον έλεγχο. Οι εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν στον προσδιορισμό του από κοινού ελέγχου είναι παρόμοιες με εκείνες που απαιτούνται για τον καθορισμό του ελέγχου επί των θυγατρικών.

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε κοινοπραξίες απεικονίζονται σύμφωνα με την μέθοδο της καθαρής θέσης (σημείωση 6.7). Βάσει της μεθόδου αυτής, οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στο κόστος κτήσεως πλέον του ποσοστού συμμετοχής του Ομίλου στις μεταβολές της καθαρής τους θέσης μετά την αρχική ημερομηνία κτήσεως.

Τα κέρδη ή οι ζημιές των κοινοπραξιών μετά την ημερομηνία εξαγοράς που αναλογούν στον Όμιλο αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος χρήσης. Οποιαδήποτε μεταβολή στα λοιπά συνολικά εισοδήματα των εν λόγω κοινοπραξιών παρουσιάζεται ως μέρος των λοιπών συνολικών εισοδημάτων του Ομίλου. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές του Ομίλου και των κοινοπραξιών απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου σε αυτές.

Αν μια κοινοπραξία χρησιμοποιεί λογιστικές πολιτικές που διαφέρουν από εκείνες του Ομίλου για όμοιες συναλλαγές και γεγονότα σε όμοιες συνθήκες, γίνονται κατάλληλες προσαρμογές στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας, για

να εφαρμοστεί η μέθοδος της καθαρής θέσης. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των κοινοπραξιών καταρτίζονται για την ίδια περίοδο αναφοράς όπως της μητρικής Εταιρείας.

Αν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημίες μιας κοινοπραξίας είναι ίσο ή υπερβαίνει τη λογιστική αξία της επένδυσης, ο Όμιλος παύει να αναγνωρίζει το μερίδιό του από τις περαιτέρω ζημίες, εκτός αν έχει επιβαρυνθεί με νομικές ή τεκμαιρόμενες δεσμεύσεις ή έχει προβεί σε πληρωμές για λογαριασμό της κοινοπραξίας.

Μετά την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης, ο Όμιλος εφαρμόζει τις απαιτήσεις των σχετικών ΔΠΧΑ ώστε να προσδιορίσει αν πρέπει να αναγνωρίσει οποιαδήποτε επιπλέον ζημία απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυση του στη κοινοπραξία. Ο Όμιλος πραγματοποιεί έλεγχο απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης στην κοινοπραξία με τη λογιστική αξία της και καταχωρώντας την διαφορά στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων της χρήσης.

Οι συμμετοχές σε κοινοπραξίες στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους.

## 2.6 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6.1).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς μακροχρόνιας μίσθωσης. Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται κατά την απόκτηση.

Αναφορικά με τα επενδυτικά ακίνητα τα οποία είναι υπό κατασκευή αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος και προσαυξάνονται με όλα τα μεταγενέστερα άμεσα κόστη που συνδέονται με την κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου και αφορούν κυρίως έξοδα κατασκευής και διαμόρφωσης του επενδυτικού ακινήτου αλλά και έξοδα τόκων, έξοδα πρόωρης ποινής λύσης μισθώσεων και έξοδα μισθοδοσίας τα οποία αξιολογούνται ως απαραίτητα κόστη για την κατασκευή και διαμόρφωση των επενδυτικών ακινήτων ώστε να μισθωθούν. Οι επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε περιόδου από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) και οι μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε μεθόδους που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) αλλά και με τις αρχές του ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετικά με το ακίνητο. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι ο Όμιλος θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε περιόδου, όπου πραγματοποιούνται οι εκτιμήσεις επί των επενδυτικών ακινήτων από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Η πώληση ακινήτου, συνιστά ενιαία υποχρέωση εκτέλεσης και ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν καθορίσει ότι αυτή ικανοποιείται τη στιγμή που μεταβιβάζεται ο έλεγχος. Για άνευ όρων ανταλλαγή συμβάσεων, αυτό συμβαίνει γενικά όταν ο νόμιμος τίτλος μεταβιβάζεται στον πελάτη και ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου. Για ανταλλαγές υπό όρους, αυτό συμβαίνει γενικά όταν πληρούνται όλες οι σημαντικές προϋποθέσεις. Κατά την πραγματοποίηση της πώλησης ενός παγίου αποαναγνωρίζεται το πάγιο περιουσιακό στοιχείο από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και αναγνωρίζεται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων το κέρδος ή ζημία που προκύπτει ως διαφορά του ανταλλάγματος από την πώληση μείον της τρέχουσας αξίας του περιουσιακού στοιχείου πλέον των εξόδων που πραγματοποιούνται κατά την πώληση.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

## 2.7 Συμφωνίες Παραχώρησης

Στις Συμφωνίες Παραχώρησης Δικαιώματος παροχής υπηρεσιών του Δημοσίου σε ιδιώτη, ο Όμιλος εφαρμόζει τη Διερμηνεία 12 της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΕΔΔΠΧΑ») εφόσον πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες (σημείωση 6.2):

- α) ο παραχωρητής (grantor) ελέγχει ή καθορίζει ποιες υπηρεσίες θα πρέπει να παράσχει ο παραχωρησιούχος (operator), σε ποιους και σε ποια τιμή και
- β) ο παραχωρητής ελέγχει οποιοδήποτε σημαντικό υπόλοιπο συμφερόντων στην υποδομή στο τέλος της περιόδου της συμφωνίας παραχώρησης.

Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, τέτοιες υποδομές δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του παραχωρησιούχου ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους.

### Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (Financial Asset Model)

Ο Όμιλος, ως παραχωρησιούχος, αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στο βαθμό που έχει ανεπιφύλακτο συμβατικό δικαίωμα να λάβει μετρητά ή άλλο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού από τον παραχωρητή για τις υπηρεσίες κατασκευής.

Στην περίπτωση των συμβάσεων παραχώρησης, ο παραχωρησιούχος έχει ένα ανεπιφύλακτο δικαίωμα να λάβει μετρητά, εάν ο παραχωρητής συμβατικά εγγυάται να καταβάλει στον παραχωρησιούχο.

- α) συγκεκριμένα ή καθορισμένα ποσά ή
- β) το έλλειμμα που μπορεί, ενδεχομένως, να προκύψει μεταξύ των ποσών που λαμβάνονται από τους χρήστες της δημόσιας υπηρεσίας και το συγκεκριμένο ή καθορισμένο ποσό που προβλέπεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως αποτέλεσμα της εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΑ 12 εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος» και αναγνωρίζονται στο αποσβέσιμο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου αφαιρουμένων και τυχόν ζημιών απομείωσης.

## 2.8 Μισθώσεις

Ο Όμιλος συνάπτει συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο του, ο Όμιλος και η Εταιρεία, ως μισθωτής, επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Ο Όμιλος και η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν ο Όμιλος είναι εκμισθωτής  
Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

β) Όταν ο Όμιλος είναι μισθωτής

### 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 (σημείωση 6.19).

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, ο Όμιλος χρησιμοποιεί το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή εάν το επιτόκιο δε μπορεί να προσδιοριστεί από τη μίσθωση με το μέσο πραγματικό επιτόκιο δανεισμού, το οποίο είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο Όμιλος για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο ώστε να αποκτήσει ένα περιουσιακό στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, για παρόμοια χρονική περίοδο, σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον και με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις. Μεταγενέστερα της έναρξης της 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 επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβασης, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

#### *Δικαιώματα χρήσης παγίων περιουσιακών στοιχείων:*

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης (σημείωση 6.5) κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης επιμετράται στο κόστος, μειωμένο κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης, προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεπιμέτρηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης από τη μίσθωση, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, το κόστος αποκατάστασης του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου σε συγκεκριμένη κατάσταση και από τα μισθώματα τα οποία καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης ή προγενέστερα, μείον τυχόν εισπρακτέα 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.

#### *Δικαιώματα χρήσης επενδυτικών ακινήτων:*

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το επενδυτικό ακίνητο με δικαίωμα χρήσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου (δηλαδή την ημέρα που το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο καθίσταται διαθέσιμο προς χρήση). Το επενδυτικό ακίνητο με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στην εύλογη αξία του, απεικονίζεται στις «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του προτύπου ΔΛΠ40 και προσαυξάνεται με την σχετική αξία της υποχρέωσης μίσθωσης του συγκεκριμένου ακινήτου (στον βαθμό που η μελέτη του εκτιμητή λαμβάνει υπόψη τις αντίστοιχες εκροές του δικαιώματος χρήσης μίσθωσης), όπως συμπεριλαμβάνεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στο κονδύλι υποχρεώσεις μισθώσεων βάσει του προτύπου ΔΛΠ 40 (σημείωση 6.1).

#### *Βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και μισθώσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας:*

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και υποχρεώσεις μίσθωσης για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις με διάρκεια ίση ή μικρότερη των 12 μηνών καθώς και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πληρωμές μισθωμάτων που σχετίζονται με τις εν λόγω μισθώσεις ως έξοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

## **2.9 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων**

### *Αρχική αναγνώριση*

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρη που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Κατά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση είτε προσαυξάνεται για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, είτε απομειώνεται για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, με τα έξοδα συναλλαγών τα οποία είναι άμεσα συνδεδεμένα με την απόκτηση ή έκδοση του χρηματοοικονομικών μέσων αυτών. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων του Ομίλου αφορούν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις δεσμευμένες καταθέσεις, τις Εμπορικές απαιτήσεις, τους προμηθευτές, τις δανειακές υποχρεώσεις και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

### *Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού*

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

### *Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων*

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αποτιμώνται μεταγενέστερα στα ονομαστικά ποσά τους, σύμφωνα με την μέθοδο του αποσβέσιμου κόστους με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

### Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν είτε τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει, είτε 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.

### 2.10 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 (σημειώσεις 6.9 και 6.10). 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, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράτε πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

### 2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα – Δεσμευμένες Καταθέσεις

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου (σημείωση 6.12). Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του.

Στα χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες περιλαμβάνονται και τα δεσμευμένα ποσά τα οποία παρουσιάζονται σε ξεχωριστά κονδύλια επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (σημείωση 6.11). Οι δεσμευμένες καταθέσεις αφορούν σε ποσά τα οποία δε μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον και δεν είναι ταμειακά ισοδύναμα. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, ταξινομούνται στις λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

### 2.12 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως (σημείωση 6.34). Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

### 2.13 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο (έξοδα συναλλαγής) (σημείωση 6.18). Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αποσβεσμένο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

### 2.14 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Ο Όμιλος διαγράφει χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της όταν, και μόνον όταν, εξοφλείται — δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Μια ανταλλαγή μεταξύ υπαρκτού οφειλέτη και δανειστή χρεωστικών τίτλων με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Ομοίως, ουσιώδης τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή μέρους αυτής (είτε οφείλεται σε οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη είτε όχι) αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή τμήματος χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε άλλο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων εκτός μετρητών ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Εάν η οικονομική οντότητα επαναγοράσει μέρος μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, επιμερίζει την προηγούμενη λογιστική αξία της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ανάμεσα στο μέρος που συνεχίζει να αναγνωρίζεται και το μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται βάσει των σχετικών εύλογων αξιών αυτών των μερών κατά την ημερομηνία της επαναγοράς. Η διαφορά μεταξύ α) της λογιστικής αξίας που επιμερίζεται στο μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται και β) του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων εκτός μετρητών ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, για το μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

### 2.15 Προγράμματα παροχής κινήτρων σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, στους συνεργάτες και στο προσωπικό

Η Εταιρεία υιοθετεί προγράμματα παροχής κινήτρων (σημείωση 6.15) και αποσκοπεί να προσελκύσει, διατηρήσει και παροτρύνει τα στελέχη της και στο προσωπικό, μέσω ενός Προγράμματος 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 του ενεργητικού («GAV») και της εσωτερικής λογιστικής της αξίας («NAV»). Τα Προγράμματα αποτελούν παροχές σε συμμετοχικούς τίτλους με παροχή ιδίων μετοχών που θα αποκτηθούν για το σκοπό αυτό.

Ο ακριβής αριθμός τους, η τιμή και ο χρόνος ενασκήσεως τους αποφασίζονται κατά περίπτωση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός των πλαισίων που έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση και αφού ληφθεί υπόψη το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο.

Η εύλογη αξία τους, που προσδιορίζεται κατά την ημερομηνία χορήγησης, αναγνωρίζεται ως αμοιβή (έξοδο) προσωπικού με αντίστοιχη αύξηση αποθεματικού της καθαρής θέσης, κατά την περίοδο που οι σχετικές υπηρεσίες παρέχονται από το προσωπικό. Το κόστος των παροχών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων κατά την ημερομηνία που αυτά χορηγούνται και αναγνωρίζεται ως δαπάνη στην περίοδο από την ημερομηνία χορήγησης μέχρι την ημερομηνία ωρίμανσης των σχετικών δικαιωμάτων με ταυτόχρονη αύξηση των ιδίων κεφαλαίων.

### 2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις όταν:

- α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
- γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία

Η Διοίκηση του Ομίλου επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο (σημείωση 6.21).

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη (σημείωση 6.36).

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

### 2.17 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- α) Έσοδα από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα από μισθώσεις από επενδύσεις σε ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης (σημείωση 6.26). Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

#### β) Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων αναγνωρίζονται είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε κατά τη διάρκεια σύμφωνα με τον μοτίβο με το οποίο η υποχρέωση εκτέλεσης ικανοποιείται. Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται στην χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας και καθίστανται δεδουλευμένα (σημείωση 6.27).

Ο Όμιλος προσδιορίζει τις υπηρεσίες συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων 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 και όχι ως αντιπρόσωπος για τις συμβάσεις αυτές.

#### γ) Έσοδα από πώληση αποθεμάτων:

Το έσοδο από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων επιμετράται βάσει του ανταλλάγματος που καθορίζεται στη σύμβαση με τον πελάτη και δεν περιλαμβάνει ποσά που εισπράχθηκαν για λογαριασμό τρίτων. Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδο όταν ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον πελάτη.

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

#### δ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο (σημείωση 6.33). Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

#### ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα εισπράξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας που διανέμει.

### 2.18 Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (σημείωση 6.18 και σημείωση 6.33). Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου 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 τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψιν όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Ο Όμιλος έχει πραγματοποιήσει επιλογή λογιστικής πολιτικής για την κεφαλαιοποίηση των τόκων δανεισμού αναφορικά με την κατασκευή επενδυτικών ακινήτων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Το κόστος δανεισμού που αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού (σημείωση 6.1). Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή για πώληση. Η κεφαλαιοποίηση ξεκινά όταν: (1) ο Όμιλος πραγματοποιεί δαπάνες για το περιουσιακό στοιχείο, (2) ο Όμιλος επιβαρύνεται με κόστος δανεισμού και (3) ο Όμιλος αναλαμβάνει δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για την προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου για την προβλεπόμενη χρήση ή πώληση του.

Αναφορικά με τον ειδικό δανεισμό, ο Όμιλος κεφαλαιοποιεί το συνολικό ποσό του τόκου που έχει προέλθει από τα δάνεια που έχουν ληφθεί και συνδέονται άμεσα με την κατασκευή συγκεκριμένου επενδυτικού ακινήτου. Αναφορικά με τον γενικό δανεισμό ο Όμιλος κεφαλαιοποιεί τους τόκους που προέρχονται από τον γενικό δανεισμό οι οποίοι υπολογίζονται με βάση τον σταθμισμένο μέσο κόστος του γενικού δανεισμού που έχει χρησιμοποιηθεί για τις συγκεκριμένες κεφαλαιουχικές δαπάνες. Οι τόκοι κεφαλαιοποιούνται από την στιγμή που θα ξεκινήσουν οι εργασίες για την κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου έως και την ολοκλήρωση κατασκευής του. Οι τόκοι κεφαλαιοποιούνται επίσης στο κόστος αγοράς ενός επενδυτικού ακινήτου που αποκτήθηκε ειδικά για την ανακατασκευή, αλλά μόνον οι δραστηριότητες που είναι απαραίτητες για την προετοιμασία του περιουσιακού στοιχείου είναι σε εξέλιξη.

### 2.19 Φόρος – Αναβαλλόμενοι φόροι

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους (σημείωση 6.24). Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που είναι πιθανό να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με το άρθρο 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 της, πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% \* (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Με τον ίδιο τρόπο φορολογούνται και οι θυγατρικές της Εταιρείας οι οποίες έχουν έδρα στην Ελλάδα, από την ημερομηνία που κατέστησαν θυγατρικές της.

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

### 2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες ο Όμιλος διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους (σημείωση 6.35). Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

### 2.21 Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία περιλαμβάνουν συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου, αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων και καταχωρούνται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία σύναψης των συμβολαίων και ακολούθως επαναμετρώνται στην εύλογη αξία τους (σημείωση 6.3). Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος του Ομίλου ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων. Το κόστος των συναλλαγών αναγνωρίζεται τμηματικά στα χρηματοοικονομικά έξοδα κατά τη διάρκεια της συμβάσης των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων. Η διενέργεια συγκεκριμένων πράξεων σε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση

κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης του Ομίλου και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΠΧΑ 9.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται αρχικά στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία σύναψης των συμβολαίων, και ακολούθως επαναμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

## 2.22 Κρατικές επιχορηγήσεις

Το όφελος ενός κρατικού δανείου με επιτόκιο χαμηλότερο από εκείνων της αγοράς, θεωρείται κρατική επιχορήγηση (σημείωση 6.18). Το δάνειο αναγνωρίζεται και επιμετράται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα. Το όφελος του χαμηλότερου επιτοκίου από εκείνων της αγοράς, επιμετράται ως η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας του δανείου που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 και των ληφθεισών εισπράξεων. Η Εταιρεία εξετάζει τους όρους και τις δεσμεύσεις που έχουν ικανοποιηθεί ή που πρέπει να ικανοποιηθούν, κατά τον προσδιορισμό του κόστους το οποίο πρόκειται να αποζημιώσει το όφελος του δανείου.

## 2.23 Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αφορούν ακίνητα τα οποία είτε αποκτώνται είτε αναπτύσσονται με σκοπό να πωληθούν κατά την ολοκλήρωσή τους. Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση. Όταν τα αποθέματα προκύπτουν από μεταβολή της χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, όπως έναρξη κατασκευής με σκοπό την πώληση, τα ακίνητα αναταξινομούνται στα αποθέματα στο τεκμαρτό τους κόστος, το οποίο είναι η εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης.

Τα αποθέματα αποτιμώνται μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας, μειωμένη κατά τα κόστη ανάπτυξης και πώλησης.

Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίησή τους και καταχωρούνται στην Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

## 2.24 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος έχει υιοθετήσει κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2025.

### Α. Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

- **ΔΛΠ 21** Οι Επιπτώσεις των Αλλαγών στις Ισοτιμίες Νομισμάτων: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025

Τα νέα ΔΠΧΑ και οι τροποποιήσεις των ΔΠΧΑ που υιοθετήθηκαν δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας.

### Β) Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος δεν έχει υιοθετήσει νωρίτερα

#### Β.1) Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

**ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις).** Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε των τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης. Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Τέλος, διευκρινίζουν τον χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις).** Τον Δεκέμβριο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε στοχευμένες τροποποιήσεις για καλύτερη απεικόνιση των Συμβάσεων Ηλεκτρικής Ενέργειας που εξαρτώνται από την φύση, οι οποίες τροποποίησαν τα ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)– Τόμος 11.** Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς – Τόμος 11, οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

## **B.2. Τα πρότυπα/τροποποιήσεις που δεν έχουν ακόμη εφαρμογή, και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.**

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

## **ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις (Συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων)**

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που εκδόθηκαν τον Αύγουστο του 2025 μειώνουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης νέων ΔΠΧΑ, οι οποίες είχαν αρχικά περιληφθεί στο σύνολο τους κατά την πρώτη έκδοση του ΔΠΧΑ 19. Το ΔΠΧΑ 19 (συμπεριλαμβανομένων των τροποποιήσεων) τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**ΔΛΠ 21 Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος: Μετατροπή σε Νόμισμα Παρουσίασης Υπερπληθωριστικής Οικονομίας (Τροποποιήσεις).**

Τον Νοέμβριο του 2025, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Παρουσίαση Συναλλαγών σε Υπερπληθωριστικές Οικονομίες, οι οποίες τροποποιούν το ΔΛΠ 21 «Οι Επιδράσεις Μεταβολών των τιμών Συναλλάγματος», και οι οποίες τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2027, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας έχει αξιολογήσει ότι οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν θα έχουν ουσιώδη επίπτωση στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές με υπερπληθωριστικές οικονομίες.

**ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του**

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

**3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις παραδοχές, και κρίσεις της Διοίκησης**

Η σύνταξη των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων 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 της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών****(α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα**

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με βάση δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

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

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

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η 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 οποιεσδήποτε 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, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, καθώς και εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και για τα κόστη κατασκευής. 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, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.1.

Αναφορικά με τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση, ο Όμιλος αναταξινομεί 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 στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία.

Τα ανωτέρω παρουσιάζονται στη σημείωση 6.1.

#### *(β) Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες*

Η Εταιρεία εξετάζει σε ετήσια βάση αν υπάρχουν τυχόν ενδείξεις απομείωσης συμμετοχών σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες και όπου συντρέχει περίπτωση, γίνεται εκτίμηση της ανακτήσιμης αξίας του περιουσιακού στοιχείου έτσι ώστε να καθοριστεί το ύψος της ζημίας απομείωσης της αξίας του. Η Εταιρεία για τους σκοπούς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

#### *(γ) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.*

Ο Όμιλος παρακολουθεί τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχει στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά του Ομίλου σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου ο Όμιλος δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εισοδημάτων.

#### *(δ) Πρόγραμμα παροχής κινήτρων στα μέλη του Διοικητικού και στο προσωπικό και σε συνεργάτες της Εταιρείας*

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, 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, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του τις προϋποθέσεις των παροχών (έναντι μετοχών), για την λογιστική πολιτική που θα ακολουθηθεί (σχηματισμός αποθεματικού ή υποχρέωσης).

#### *(ε) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας*

Ο Όμιλος περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις πληροφορίες που διαθέτει σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεών του, εξετάζοντας εξατομικευμένα κάθε απαίτηση αλλά και βάση μοντέλου που βασίζεται στην ιστορικότητα δημιουργίας επισφαλειών από την προηγούμενη τριετία σύμφωνα με τα οριζόμενα

από το ΔΠΧΑ 9. Η Διοίκηση αξιολογεί συνεχώς τις συνθήκες της αγοράς που αφορούν τους πελάτες - μισθωτές της, και καταγράφει πρόσθετες ζημιές σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειάζεται. Η Εταιρεία και ο Όμιλος για τους σκοπούς των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2025 πραγματοποίησε εκτίμηση για σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και έχει προχωρήσει σε σχηματισμό αντίστοιχης πρόβλεψης (σημείωση 6.9).

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

(α) Κατάταξη νέων αποκτώμενων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων σαν απόκτηση επιχείρησης ή μεμονωμένου περιουσιακού στοιχείου

Ο Όμιλος κρίνει εάν κατά την απόκτηση δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, θα πρέπει αυτές να αναγνωρισθούν ως απόκτηση επιχείρησης ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Ο Όμιλος αποκτά θυγατρικές εταιρείες οι οποίες έχουν στην κατοχή τους ακίνητη περιουσία. Ο Όμιλος προσδιορίζει μια εξαγορά ως απόκτηση επιχείρησης, όταν αποκτάται ένα ολοκληρωμένο σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένου του περιουσιακού στοιχείου. Ειδικότερα, εξετάζεται ο βαθμός στον οποίο αποκτώνται σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, η 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 συναλλαγές όπου δεν προσδιορίζονται ως απόκτηση επιχείρησης, δεν προκύπτει υπεραξία.

(β) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12

Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, οι υποδομές που κατασκευάζονται από ένα παραχωρησιούχο δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο απαίτησης εγγυημένης από τον παραχωρητή (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ή εν μέρει ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και εν μέρει ως άυλο περιουσιακό στοιχείο (hybrid model) ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους. Η οριστική ταξινόμηση των ποσών με βάση τις ανωτέρω μεθόδους/μοντέλα, απαιτεί κρίση από την διοίκηση του Ομίλου σχετικά με την ερμηνεία των όρων της σύμβασης σύμπραξης καθώς και άλλων παραγόντων όπως χρηματοοικονομικών παραμέτρων. Η διοίκηση έκρινε ότι βάσει των υφιστάμενων στοιχείων, τα εν λόγω ποσά κατανέμονται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

(γ) Προσδιορισμός της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

Ο Όμιλος 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 εμπίπτουν στον έλεγχό του και επηρεάζουν την επιλογή εξάσκησης (ή όχι) του δικαιώματος ανανέωσης (όπως για παράδειγμα μια αλλαγή στην επιχειρηματική στρατηγική του Ομίλου).

## 4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές και στα επιτόκια της αγοράς), ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου αναγνωρίζει και κατηγοριοποιεί όλους τους κινδύνους του, τους οποίους παρακολουθεί και αξιολογεί συστηματικά, τόσο ποσοτικά όσο και ποιοτικά, επιδιώκοντας να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

### 4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα

Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις της γενικότερης κατάστασης της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα, της αγοράς ακινήτων. Η διακύμανση αυτή των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

- στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για τα ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμισθώσει τα κενά επενδυτικά ακίνητα ή να τα εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους (ύψος και διάρκεια των βασικών ανταλλαγμάτων των συμβάσεων μίσθωσης) και σε φερέγγυους μισθωτές ή να αυξήσει τις δαπάνες που απαιτούνται για τη σύναψη μισθώσεων (π.χ. κόστη διαμόρφωσης) λόγω μειωμένης ζήτησης ή αυξημένης προσφοράς ακινήτων ή συρρίκνωσης της εγχώριας οικονομικής δραστηριότητας, ή/και να διαθέσει κάποιο ακίνητο του χαρτοφυλακίου του (είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας) σε ευνοϊκές συνθήκες αγοράς και με αναμενόμενο

αντάλλαγμα (καθώς η εμπορευσιμότητα των ακινήτων επηρεάζεται εκτός από την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας),

- στη δυνατότητα καταβολής των μισθωμάτων από τους μισθωτές,
- στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και την προσφορά/ζήτηση συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων.

#### 4.2 Γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας

Αναφορικά με τις τρέχουσες γεωπολιτικές εξελίξεις στην Ουκρανία και στην Μέση Ανατολή αξίζει να σημειωθεί ότι ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελλάδα, και στην Ισπανία μέσω θυγατρικής της εταιρείας, και δεν έχει μισθωτές οι οποίοι προέρχονται από χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

Σε κάθε περίπτωση και καθώς τα δεδομένα μεταβάλλονται διαρκώς, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις από τις γεωπολιτικές εξελίξεις στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τις εξελίξεις.

Λαμβάνοντας υπόψη την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου, τη σύνθεση και διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του, τον μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα που εφαρμόζει, σε συνδυασμό με την εξασφάλιση των απαραίτητων χρηματοδοτικών κεφαλαίων για την υλοποίηση της επενδυτικής του στρατηγικής σε μεσοπρόθεσμο επίπεδο, συμπεραίνεται ότι ο Όμιλος διαθέτει τους απαραίτητους πόρους λειτουργίας και υλοποίησης της μεσοπρόθεσμης στρατηγικής του. Κατ' αυτόν τον τρόπο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου.

#### 4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής της αξίας των ακινήτων και μείωσης των μισθωμάτων. Τυχόν αρνητική μεταβολή στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου του ή/και στα μισθώματα, θα έχει αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση, η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του. Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης-κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (ξενοδοχεία, εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, σουπερ μάρκετ, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα με έμφαση στις φοιτητικές κατοικίες κλπ.) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις

Ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Ο ενδελεχής έλεγχος που διεξάγει ο Όμιλος κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

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, όπου ορίζει ότι: (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, και (γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 1/3 της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων.

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. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου και σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα.

#### 4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια που κατά κανόνα συνάπτονται με μεταβλητά επιτόκια με βάση το Euribor.

Ο Όμιλος αξιολογεί την έκθεσή του στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων και εξετάζει τις δυνατότητες διαχείρισης του μέσω ενδεικτικά, βελτίωσης των όρων ή/και αναχρηματοδότησης των υφιστάμενων δανείων. Σημειώνεται ότι α) το διαπραγματεύσιμο στο Χρηματιστήριο Αθηνών ομόλογο, 5ετούς διάρκειας αξίας € 99,0 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 64,3 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, γ) για δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 52,7 εκ. κατά την 31.12.2025 ο Όμιλος έχει υπογράψει συμβάσεις αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου, καθώς και δ) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε αξία € 26,7 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου και συνεπώς δεν υπόκεινται στο σχετικό κίνδυνο. Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του Ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα, η μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές. Εάν το επιτόκιο δανεισμού, το οποίο αποτελεί το μεταβλητό κόστος δανεισμού του Ομίλου και το οποίο κατά την 31.12.2025 ήταν 3,323% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 1,9 εκ. (εξαιρώντας το σταθερό κόστος δανεισμού).

#### 4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων. Τα διαθέσιμα ταμειακά υπόλοιπα προσφέρουν στον Όμιλο ισχυρή ρευστότητα. Στο πλαίσιο μίας πολιτικής συνετούς οικονομικής διαχείρισης, η Διοίκηση του Ομίλου επιδιώκει να διαχειρίζεται το δανεισμό του αξιοποιώντας μία ποικιλία χρηματοδοτικών πηγών και σε συμφωνία με τον επιχειρησιακό σχεδιασμό και τους στρατηγικούς στόχους του. Ο Όμιλος εκτιμά τις χρηματοδοτικές του ανάγκες και τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης στην εγχώρια χρηματοοικονομική αγορά και διερευνά τις όποιες ευκαιρίες άντλησης επιπρόσθετων κεφαλαίων μέσω έκδοσης δανεισμού στην εν λόγω αγορά.

Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση της Εταιρείας και θυγατρικών του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένης της JPA) με περιοριστικές ρήτρες («financial covenants») και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής τους, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων («cross-default») των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και των εταιρειών του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

Η ικανότητα της Εταιρείας να διανείμει μερίσματα στους μετόχους της εκτός από το ελάχιστο μερίσμα του Ν. 5193/2025 όπως εκάστοτε ισχύει περιορίζεται από συγκεκριμένους όρους των δανειακών της συμβάσεων.

#### 4.6 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στην ενδεχόμενη αδυναμία του Ομίλου να καλύψει τις τρέχουσες υποχρεώσεις του λόγω έλλειψης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων.

Ο Όμιλος εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιεί εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις του, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τους μισθωτές, της διατήρησης επαρκών ταμειακών διαθεσίμων και της συνετής διαχείρισής τους. Παράλληλα, επιδιώκει την ενεργητική διαχείριση του δανεισμού της αξιοποιώντας τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, όπως π.χ. η χρηματοδότηση μέσω του διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου € 100 εκ. που εξέδωσε το 2022 και οι χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του ΤΑΑ.

Επίσης, η Εταιρεία ήδη έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις ή βρίσκεται σε συζητήσεις με τράπεζες σχετικά με την παροχή πρόσθετων δανειακών κεφαλαίων προκειμένου να πραγματοποιήσει το επενδυτικό της σχέδιο.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα, μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας («current ratio»). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

| Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας<br>Ποσά σε € χιλ. | Όμιλος     |            | Εταιρεία   |            |
|--|------------|------------|------------|------------|
|  | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)                             | 40.704     | 25.150     | 26.917     | 12.151     |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)                         | 30.705     | 19.526     | 22.923     | 8.530      |

| Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β) | 1,33 | 1,29 | 1,17 | 1,42 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|
|-----------------------------------|------|------|------|------|

#### 4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού

Αφορά στην αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων του Ομίλου από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού κατά τις επόμενες περιόδους. Σχετικά με τον κίνδυνο αυτόν, ο οποίος σχετίζεται με τις μειώσεις των μισθωμάτων και προκειμένου να ελαχιστοποιηθεί ο κίνδυνος αρνητικής μεταβολής αυτών, από σημαντικές μεταβολές του πληθωρισμού στο μέλλον, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων, για την πλειοψηφία των μισθώσεων, συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. πλέον περιθωρίου, σε περίπτωση δε αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση στα μισθώματα. Επίσης, σημειώνεται ότι ο Όμιλος κατά την τρέχουσα χρήση έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους δεν εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της σχετικά περιορισμένης συμμετοχής τους στο σύνολο του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

#### 4.8 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές και τις απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων. Δύο σημαντικές εκφάνσεις του πιστωτικού κινδύνου είναι ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου και ο κίνδυνος συγκέντρωσης.

- Κίνδυνος Συγκέντρωσης : Ο κίνδυνος συγκέντρωσης αφορά στην υψηλή εξάρτηση από συγκεκριμένους πελάτες-μισθωτές που μπορεί να δημιουργήσει είτε σοβαρό πρόβλημα βιωσιμότητας του Ομίλου σε περίπτωση αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από δύο μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων και ειδικότερα στα κτίρια γραφείων ήτοι η «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων» και των ξενοδοχείων ήτοι «NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.», που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 43% των συνολικών μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2025. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

- 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 αφερεγγυούς μισθωτές, με συνέπεια τη δημιουργία επισφαλών/αβέβαιης είσπραξης απαιτήσεων.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του εν λόγω κινδύνου, ο Όμιλος αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων του και επιδιώκει τη λήψη επαρκών εγγυήσεων.

#### 4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ

Η εταιρεία JPA ΑΕΕΣ συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής. Δεδομένης της ολοκλήρωσης της φάσης κατασκευής των σχολικών μονάδων κατά το έτος 2017, βρίσκεται σε εξέλιξη η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων.

Βάσει της Σύμβασης Σύμπραξης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), προβλέπεται η τήρηση συγκεκριμένων προδιαγραφών αναφορικά με την ποιότητα των υπηρεσιών κατά τη φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων. Τυχόν μη τήρηση των σχετικών προδιαγραφών ενδέχεται να οδηγήσει σε καταγγελία, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα της εταιρείας JPA ΑΕΕΣ, και συνακόλουθα στα αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο βασικός πελάτης της JPA ΑΕΕΣ είναι η ΚΤΥΠ ΑΕ, η οποία αποτελεί εταιρεία του ευρύτερου Δημοσίου Τομέα, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε πιστωτικό κίνδυνο σε περίπτωση αδυναμίας του Ελληνικού Δημοσίου να ανταποκριθεί έγκαιρα στις υποχρεώσεις του, όπως απορρέουν από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ. Τυχόν τέτοια αδυναμία από πλευράς ΚΤΥΠ ΑΕ, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα της JPA ΑΕΕΣ και στα αποτελέσματά της, και κατ'επέκταση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Ο Όμιλος ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της εταιρείας JPA ΑΕΕΣ, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.



παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

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

### Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2025 και κατά την 31.12.2024 αντίστοιχα.

| Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2025 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2        | Επίπεδο 3 | Σύνολο           |
|--|-----------|------------------|-----------|------------------|
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα   | -         | 1.159.878        | -         | 1.159.878        |
| <b>Σύνολο</b>  | -         | <b>1.159.878</b> | -         | <b>1.159.878</b> |

| Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2024 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2      | Επίπεδο 3 | Σύνολο         |
|--|-----------|----------------|-----------|----------------|
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα   | -         | 926.181        | -         | 926.181        |
| <b>Σύνολο</b>  | -         | <b>926.181</b> | -         | <b>926.181</b> |

| Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Παθητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2025 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2      | Επίπεδο 3 | Σύνολο         |
|---|-----------|----------------|-----------|----------------|
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα  | -         | 737.375        | -         | 737.375        |
| <b>Σύνολο</b>   | -         | <b>737.375</b> | -         | <b>737.375</b> |

### Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024, αντίστοιχα:

| Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2025 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3          | Σύνολο             |
|---|-----------|-----------|--------------------|--------------------|
| Επενδύσεις σε ακίνητα   | -         | -         | 626.356.104        | 626.356.104        |
| <b>Σύνολο</b>   | -         | -         | <b>626.356.104</b> | <b>626.356.104</b> |

| Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2024 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3          | Σύνολο             |
|---|-----------|-----------|--------------------|--------------------|
| Επενδύσεις σε ακίνητα   | -         | -         | 430.930.404        | 430.930.404        |
| <b>Σύνολο</b>   | -         | -         | <b>430.930.404</b> | <b>430.930.404</b> |

| Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2025 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3          | Σύνολο             |
|--|-----------|-----------|--------------------|--------------------|
| Επενδύσεις σε ακίνητα  | -         | -         | 320.276.104        | 320.276.104        |
| <b>Σύνολο</b>  | -         | -         | <b>320.276.104</b> | <b>320.276.104</b> |

| Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2024 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3          | Σύνολο             |
|--|-----------|-----------|--------------------|--------------------|
| Επενδύσεις σε ακίνητα  | -         | -         | 210.920.404        | 210.920.404        |
| <b>Σύνολο</b>  | -         | -         | <b>210.920.404</b> | <b>210.920.404</b> |

### Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024, αντίστοιχα:

| Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού τα οποία δεν επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2025 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3  | Σύνολο     |
|--|-----------|-----------|------------|------------|
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος   | -         | -         | 33.140.640 | 33.140.640 |

| Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού τα οποία δεν επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2024 | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3  | Σύνολο     |
|--|-----------|-----------|------------|------------|
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος   | -         | -         | 35.087.262 | 35.087.262 |

Τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά στοιχεία απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε αξία € 33.107.806 και € 35.057.834 αντίστοιχα.

| Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις Ομίλου οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία | Επίπεδο 1  | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3   | Σύνολο      |
|---|------------|-----------|-------------|-------------|
| Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025  | 99.299.900 |           | 327.696.419 | 426.996.319 |
| Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024  | 97.040.000 | -         | 210.565.937 | 307.605.937 |

| Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις Εταιρείας οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία | Επίπεδο 1  | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3   | Σύνολο      |
|--|------------|-----------|-------------|-------------|
| Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025   | 99.299.900 |           | 260.593.715 | 359.893.615 |
| Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024   | 97.040.000 | -         | 135.056.093 | 232.096.093 |

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται σε εύλογη αξία και αφορούν το Επίπεδο 1, απεικονίζονται σε αξία ίση με € 98.976.642 και € 98.325.644 αντίστοιχα. Αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται σε εύλογη αξία και αφορούν το Επίπεδο 3, η εύλογη αξία τους είναι ίδια με την αξία με βάση την οποία απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

| Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2025             | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3         | Σύνολο            |
|--|-----------|-----------|-------------------|-------------------|
| Οφειλόμενο Τμήμα για την εξαγορά θυγατρικών εταιριών (μακροπρόθεσμη υποχρέωση)                             | -         | -         | 4.533.333         | 4.533.333         |
| Οφειλόμενο Τμήμα για την εξαγορά θυγατρικών εταιριών (βραχυπρόθεσμη υποχρέωση)                             | -         | -         | 5.174.074         | 5.174.074         |
| Οφειλόμενο Τμήμα για την απόκτηση μετοχικού κεφαλαίου σε επένδυση σε κοινοπραξία (βραχυπρόθεσμη υποχρέωση) | -         | -         | 2.325.000         | 2.325.000         |
| <b>Σύνολο</b>  | -         | -         | <b>12.032.407</b> | <b>12.032.407</b> |

| Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 31.12.2024             | Επίπεδο 1 | Επίπεδο 2 | Επίπεδο 3        | Σύνολο           |
|--|-----------|-----------|------------------|------------------|
| Οφειλόμενο Τμήμα για την εξαγορά θυγατρικών εταιριών (μακροπρόθεσμη υποχρέωση)                             | -         | -         | 5.000.000        | 5.000.000        |
| Οφειλόμενο Τμήμα για την απόκτηση μετοχικού κεφαλαίου σε επένδυση σε κοινοπραξία (βραχυπρόθεσμη υποχρέωση) | -         | -         | 2.325.000        | 2.325.000        |
| <b>Σύνολο</b>  | -         | -         | <b>7.325.000</b> | <b>7.325.000</b> |

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

Επιπλέον, κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024, η Εταιρεία είχε δάνεια προς τις θυγατρικές της, υπολοίπου € 14,23 εκ και € 6,2 εκ που συμπεριλαμβάνονται στα κονδύλια Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της εταιρικής Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης. Η εύλογη αξία αυτών των απαιτήσεων προσεγγίζει την λογιστική αξία τους.

Κατά την 31.12.2025 και την 31.12.2024, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

## 5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

- Λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας
- Γεωγραφικοί τομείς δραστηριότητας

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς και τους γεωγραφικούς τομείς, είναι ο ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

### α. Λειτουργικοί Τομείς Δραστηριότητας

**Εμπορικά ακίνητα:** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται ακίνητα εμπορικών χρήσεων (big-boxes, super market, κτίρια γραφείων) καθώς και οικόπεδα προς μελλοντική εκμετάλλευση.

**Βιομηχανικά Κτίρια:** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια αποθηκών (logistics λοιπά ακίνητα με βιομηχανική χρήση καθώς και τα οινοποιεία μαζί με τους αμπελώνες τους).

**Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα:** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια που λειτουργούν σαν εξυπηρετούμενα διαμερίσματα (serviced apartments) συμπεριλαμβανομένων των φοιτητικών εστιών.

**Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα:** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα στον χώρο της εκπαίδευσης (σχολεία), συμπεριλαμβανομένων των σχολείων υπό διαχείριση μέσω ΣΔΙΤ.

**Ξενοδοχεία:** Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια ξενοδοχείων..

Οι λειτουργικοί τομείς είναι στρατηγικές μονάδες που παρακολουθούνται ξεχωριστά από το Διοικητικό Συμβούλιο διότι αφορούν διαφορετικούς τομείς της αγοράς ακινήτων, με ξεχωριστές αποδόσεις (yields).

Αποτελέσματα Χρήσης, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις λειτουργικών τομέων την 31.12.2025

|  | Εμπορικά<br>Ακίνητα | Βιομηχανικά<br>Ακίνητα | Εξυπηρετούμενα<br>διαμερίσματα | Κτίρια<br>κοινωνικού<br>χαρακτήρα | Ξενοδοχεία         | Μη<br>κατανεμημέν<br>α έσοδα /<br>έξοδα | Σύνολο             |
|--|---------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---|--------------------|
| Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων  | 6.185.042           | 12.894.922             | 2.233.147                      | 1.575.520                         | 9.877.235          | 24.000                                  | 32.789.865         |
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών   | -                   | -                      | -                              | 2.446.905                         | -                  | -                                       | 2.446.905          |
| Έσοδα κοινοχρήστων   | 435.759             | 426.258                | 99.310                         | -                                 | -                  | -                                       | 961.326            |
| Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων  | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | 1.306.560                               | 1.306.560          |
| <b>Σύνολο εσόδων</b>   | <b>6.620.800</b>    | <b>13.321.180</b>      | <b>2.332.456</b>               | <b>4.022.425</b>                  | <b>9.877.235</b>   | <b>1.330.560</b>                        | <b>37.504.656</b>  |
| Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων  | 288.600             | -                      | -                              | -                                 | -                  | -                                       | 288.600            |
| Κόστος αποθεμάτων  | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | (503.118)                               | (503.118)          |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία                | 4.438.779           | (923.281)              | 6.031.013                      | 1.789.284                         | 21.691.032         | -                                       | 33.026.827         |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>11.348.179</b>   | <b>12.397.899</b>      | <b>8.363.469</b>               | <b>5.811.708</b>                  | <b>31.568.268</b>  | <b>827.442</b>                          | <b>70.316.965</b>  |
| Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα                                   | (1.997.551)         | (1.889.315)            | (915.174)                      | (2.506.839)                       | (214.280)          | -                                       | (7.523.159)        |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων                      | -                   | (1.188.831)            | -                              | -                                 | -                  | -                                       | (1.188.831)        |
| Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων  | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | (269.964)                               | (269.964)          |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα & Παροχές σε εργαζόμενους                            | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | (5.084.111)                             | (5.084.111)        |
| Άλλα έσοδα   | -                   | 248.530                | -                              | -                                 | -                  | 204.581                                 | 453.111            |
| Χρηματοοικονομικά (έξοδα) /έσοδα   | (617.023)           | (1.529.545)            | (540.806)                      | 1.073.711                         | (3.406.754)        | (4.923.241)                             | (9.943.658)        |
| <b>Λειτουργικά κέρδη ανά τομέα</b>   | <b>8.733.605</b>    | <b>8.038.738</b>       | <b>6.907.489</b>               | <b>4.378.581</b>                  | <b>27.947.233</b>  | <b>(9.245.292)</b>                      | <b>46.760.355</b>  |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες                                | 1.209.578           | 93.404                 | 24.668                         | -                                 | -                  | -                                       | 1.327.651          |
| Αναλογία κερδών / (ζημιών) από αποτίμηση παραγώγων - χρηματοπιστωτικών μέσων | -                   | -                      | -                              | 233.697                           | (737.375)          | -                                       | (503.678)          |
| <b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>   | <b>9.943.183</b>    | <b>8.132.142</b>       | <b>6.932.158</b>               | <b>4.612.277</b>                  | <b>27.209.858</b>  | <b>(9.245.292)</b>                      | <b>47.584.327</b>  |
| Φόρος  | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | (2.057.164)                             | (2.057.164)        |
| <b>Κέρδη χρήσεως ανά τομέα</b>   | <b>9.943.183</b>    | <b>8.132.142</b>       | <b>6.932.158</b>               | <b>4.612.277</b>                  | <b>27.209.858</b>  | <b>(11.302.456)</b>                     | <b>45.527.163</b>  |
| <b>Περιουσιακά στοιχεία</b>  |                     |                        |                                |                                   |                    |   |                    |
| Επενδύσεις σε ακίνητα  | 123.000.000         | 179.580.000            | 63.456.104                     | 29.750.000                        | 230.570.000        | -                                       | 626.356.104        |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος                             | -                   | -                      | -                              | 33.107.806                        | -                  | -                                       | 33.107.806         |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες   | 23.279.552          | 7.497.937              | 469.637                        | -                                 | -                  | -                                       | 31.247.126         |
| Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων                                     | 564.243             | -                      | 290.115                        | -                                 | 816.766            | -                                       | 1.671.123          |
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα   | -                   | -                      | -                              | 1.159.878                         | -                  | -                                       | 1.159.878          |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού   | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | 43.281.140                              | 43.281.140         |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>   | <b>146.843.795</b>  | <b>187.077.937</b>     | <b>64.215.855</b>              | <b>64.017.685</b>                 | <b>231.386.766</b> | <b>43.281.140</b>                       | <b>736.823.179</b> |

|                              |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Υποχρεώσεις</b>           |                   |                   |                   |                   |                    |                    |                    |
| Δάνεια και Υποχρεώσεις       | 50.227.365        | 36.102.177        | 12.464.316        | 33.851.050        | 157.034.622        | 138.374.537        | <b>428.054.066</b> |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις | -                 | -                 | -                 | -                 | -                  | 29.444.092         | <b>29.444.092</b>  |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>    | <b>50.227.365</b> | <b>36.102.177</b> | <b>12.464.316</b> | <b>33.851.050</b> | <b>157.034.622</b> | <b>167.818.628</b> | <b>457.498.158</b> |

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται και τρία οικοπέδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 4,29 εκ..

Επίσης στα βιομηχανικά ακίνητα εντός του ακινήτου που βρίσκεται στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης υπάρχει ανεξάρτητο κτίριο επιφάνειας 10.868 τ.μ. (μη συμπεριλαμβανομένων των βοηθητικών χώρων) προς μελλοντική αξιοποίηση.

#### Αποτελέσματα Χρήσης, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις λειτουργικών τομέων την 31.12.2024

|   | Εμπορικά<br>Ακίνητα | Βιομηχανικά<br>Ακίνητα | Εξυπηρετούμενα<br>διαμερίσματα | Κτίρια<br>κοινωνικού<br>χαρακτήρα | Ξενοδοχεία         | Μη<br>κατανεμημένα<br>έξοδα /<br>έσοδα | Σύνολο             |
|---|---------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|--------------------|
| Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων                             | 3.568.587           | 11.851.534             | 1.784.342                      | 1.364.372                         | 271.909            | 24.000                                 | <b>18.864.743</b>  |
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών                                      | -                   | 31.632                 | 497                            | 2.641.415                         | -                  | 26.926                                 | <b>2.700.470</b>   |
| Έσοδα κοινοχρήστων  | 325.812             | 455.237                | 7.318                          | -                                 | -                  | -                                      | <b>788.367</b>     |
| <b>Σύνολο εσόδων</b>  | <b>3.894.399</b>    | <b>12.338.403</b>      | <b>1.792.157</b>               | <b>4.005.787</b>                  | <b>271.909</b>     | <b>50.926</b>                          | <b>22.353.580</b>  |
| Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων                           | 56.134              | 1.434.503              | -                              | -                                 | -                  | -                                      | <b>1.490.637</b>   |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία   | 6.631.771           | 10.289.961             | 1.482.973                      | 654.956                           | 3.942.760          | -                                      | <b>23.002.420</b>  |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>10.582.304</b>   | <b>24.062.867</b>      | <b>3.275.130</b>               | <b>4.660.743</b>                  | <b>4.214.668</b>   | <b>50.926</b>                          | <b>46.846.638</b>  |
| Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα                      | (1.217.953)         | (1.774.046)            | (562.157)                      | (2.481.600)                       | (8.534)            | -                                      | <b>(6.044.290)</b> |
| Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων                           | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | (722.973)                              | <b>(722.973)</b>   |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα & Παροχές σε εργαζόμενους               | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | (4.239.452)                            | <b>(4.239.452)</b> |
| Άλλα έσοδα  | 160.760             | 341.739                | -                              | 23.042                            | 10.323             | 10.201                                 | <b>546.065</b>     |
| Χρηματοοικονομικά (έξοδα) /έσοδα                                | (798.363)           | (1.649.667)            | (268.554)                      | (298.498)                         | (123.710)          | (3.080.548)                            | <b>(6.219.340)</b> |
| <b>Λειτουργικά κέρδη ανά τομέα</b>                              | <b>8.726.747</b>    | <b>20.980.894</b>      | <b>2.444.419</b>               | <b>1.903.687</b>                  | <b>4.092.746</b>   | <b>(7.981.845)</b>                     | <b>30.166.648</b>  |
| Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες        | 11.543.060          | (54.196)               | 241.845                        | -                                 | -                  | -                                      | <b>11.730.709</b>  |
| Αναλογία κερδών από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων | -                   | -                      | -                              | 926.181                           | -                  | -                                      | <b>926.181</b>     |
| <b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>                                | <b>20.269.807</b>   | <b>20.926.698</b>      | <b>2.686.264</b>               | <b>2.829.868</b>                  | <b>4.092.746</b>   | <b>(7.981.845)</b>                     | <b>42.823.538</b>  |
| Φόρος   | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | (1.953.804)                            | <b>(1.953.804)</b> |
| <b>Κέρδη χρήσεως ανά τομέα</b>                                  | <b>20.269.807</b>   | <b>20.926.698</b>      | <b>2.686.264</b>               | <b>2.829.868</b>                  | <b>4.092.746</b>   | <b>(9.935.649)</b>                     | <b>40.869.734</b>  |
| <b>Περιουσιακά στοιχεία</b>                                     |                     |                        |                                |                                   |                    |  |                    |
| Επενδύσεις σε ακίνητα   | 91.731.000          | 168.942.000            | 33.747.404                     | 21.150.000                        | 115.360.000        | -                                      | <b>430.930.404</b> |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος                | -                   | -                      | -                              | 35.057.834                        | -                  | -                                      | <b>35.057.834</b>  |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες                                      | 20.008.228          | 7.255.873              | 361.111                        | -                                 | -                  | -                                      | <b>27.625.213</b>  |
| Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων                        | 1.422.093           | 2.823.641              | -                              | -                                 | -                  | -                                      | <b>4.245.734</b>   |
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα                                | -                   | -                      | -                              | 926.181                           | -                  | -                                      | <b>926.181</b>     |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού                            | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | 26.147.127                             | <b>26.147.127</b>  |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                            | <b>113.161.321</b>  | <b>179.021.514</b>     | <b>34.108.516</b>              | <b>57.134.015</b>                 | <b>115.360.000</b> | <b>26.147.127</b>                      | <b>524.932.492</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>  |                     |                        |                                |                                   |                    |  |                    |
| Δάνεια και Υποχρεώσεις  | 58.511.910          | 32.532.827             | 10.863.195                     | 33.807.342                        | 80.345.266         | 102.353.943                            | <b>318.414.481</b> |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις                                    | -                   | -                      | -                              | -                                 | -                  | 8.377.423                              | <b>8.377.423</b>   |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>                                       | <b>58.511.910</b>   | <b>32.532.827</b>      | <b>10.863.195</b>              | <b>33.807.342</b>                 | <b>80.345.266</b>  | <b>110.731.366</b>                     | <b>326.791.905</b> |

#### β. Γεωγραφικοί Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται τόσο στην Ελλάδα αλλά και στην Ισπανία για την χρήση 2025 καθώς εντός της χρήσεως προέβη στην αγορά θυγατρικής εταιρείας με έδρα την Ισπανία (σημείωση 6.6). Για την συγκριτική χρήση 2024, ο Όμιλος δραστηριοποιούνταν μόνο στην ελληνική αγορά και για τον λόγο αυτό δεν υπάρχει αντίστοιχη ανάλυση σε γεωγραφικούς τομείς

## Αποτελέσματα Χρήσης, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις γεωγραφικών τομέων την 31.12.2025

|  | Ελλάδα             | Ισπανία           | Σύνολο             |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|
| Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων  | 31.338.849         | 1.427.016         | 32.765.865         |
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών   | 2.446.905          | -                 | 2.446.905          |
| Έσοδα κοινόχρηστων   | 961.326            | -                 | 961.326            |
| Μη κατανεμημένα έσοδα  | 1.330.560          | -                 | 1.330.560          |
| <b>Σύνολο εσόδων</b>   | <b>36.077.640</b>  | <b>1.427.016</b>  | <b>37.504.656</b>  |
| Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων                                      | 288.600            | -                 | 288.600            |
| Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία              | 21.523.306         | 11.503.521        | 33.026.827         |
| Μη κατανεμημένα έξοδα  | (503.118)          | -                 | (503.118)          |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>57.386.428</b>  | <b>12.930.537</b> | <b>70.316.965</b>  |
| Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα                                 | (7.518.063)        | (5.096)           | (7.523.159)        |
| Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων                    | (1.188.831)        | -                 | (1.188.831)        |
| Άλλα έσοδα   | 248.530            | -                 | 248.530            |
| Χρηματοοικονομικά (έξοδα) /έσοδα   | (5.022.592)        | 2.175             | (5.020.417)        |
| Μη κατανεμημένα λοιπά έσοδα / (έξοδα)                                      | (9.952.271)        | (120.463)         | (10.072.734)       |
| <b>Λειτουργικά κέρδη ανά τομέα</b>   | <b>33.953.201</b>  | <b>12.807.153</b> | <b>46.760.355</b>  |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες                              | 1.327.651          | -                 | 1.327.651          |
| Αναλογία κερδών / (ζημιών) από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων | (503.678)          | -                 | (503.678)          |
| <b>Κέρδη προ φόρων ανά τομέα</b>   | <b>34.777.174</b>  | <b>12.807.153</b> | <b>47.584.327</b>  |
| Φόρος  | (1.986.720)        | (70.444)          | (2.057.164)        |
| <b>Κέρδη χρήσεως ανά τομέα</b>   | <b>32.790.454</b>  | <b>12.736.709</b> | <b>45.527.163</b>  |
| <b>Περιουσιακά στοιχεία</b>  |                    |                   |                    |
| Επενδύσεις σε ακίνητα  | 553.356.104        | 73.000.000        | 626.356.104        |
| Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος                           | 33.107.806         | -                 | 33.107.806         |
| Συμμετοχές σε κοινοπραξίες   | 31.247.126         | -                 | 31.247.126         |
| Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων                                   | 1.671.123          | -                 | 1.671.123          |
| Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα   | 1.159.878          | -                 | 1.159.878          |
| Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού                                       | 38.054.192         | 5.226.949         | 43.281.140         |
| <b>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</b>                                       | <b>658.596.229</b> | <b>78.226.949</b> | <b>736.823.179</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>   |                    |                   |                    |
| Δάνεια και Υποχρεώσεις   | 289.679.530        | -                 | 289.679.530        |
| Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις   | 166.328.387        | 1.490.241         | 167.818.628        |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>  | <b>456.007.917</b> | <b>1.490.241</b>  | <b>457.498.158</b> |

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην Ελληνική και την Ισπανική αγορά, όπου είναι εγκατεστημένα όλα τα περιουσιακά του στοιχεία και τα έσοδα του προέρχονται από μισθώματα, παροχή υπηρεσιών και κοινόχρηστα που παρέχονται διαρκώς στο χρόνο. Σχετικά με τις παραπάνω αναλύσεις αναφέρεται ότι:

(α) Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των τομέων.

(β) Τα στοιχεία ενεργητικού επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από επενδύσεις σε ακίνητα, αγοράς επενδυτικών ακινήτων και χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος.

(γ) Τα μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού αποτελούνται από ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία (λογισμικά Η/Υ), ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δεσμευμένες καταθέσεις και λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις.

(δ) Τα στοιχεία υποχρεώσεων επιχειρηματικών τομέων αποτελούνται από τις βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024 αποτελούνται κυρίως από τις λοιπές υποχρεώσεις μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες.

### Συγκέντρωση σε πελάτες

Υφίστανται έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-31.12.2025, τα οποία προέρχονται από δύο μισθωτές την «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων» και την «NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.» και αφορούν ακίνητα στους κλάδους εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των ξενοδοχείων και ανέρχονται συνολικά κατά την 31.12.2025 στο 43% των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

## 6. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### 6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

|   | Όμιλος             |                    | Εταιρεία           |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 31/12/2025         | 31/12/2024         | 31/12/2025         | 31/12/2024         |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>  | <b>430.440.404</b> | <b>260.895.268</b> | <b>210.430.404</b> | <b>189.625.268</b> |
| Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων  | 70.537.340         | 13.873.191         | 67.814.009         | 10.680.458         |
| Προσθήκες χρήσης  | 11.419.398         | 29.135.528         | 10.937.591         | 6.402.050          |
| Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών (σημείωση 6.6) | 76.244.899         | 110.453.087        | -                  | -                  |
| Πώληση επενδυτικού ακινήτου   | (31.000)           | (6.858.520)        | (31.000)           | (6.858.520)        |
| Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων  | 4.305.425          | -                  | 4.305.425          | -                  |
| Επίδραση συγχωνευμένων εταιρειών  | -                  | -                  | 7.690.000          | -                  |
| Καθαρή μεταβολή κινήτρων μίσθωσης   | 412.811            | 429.430            | 154.286            | 81.148             |
| Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία              | 33.926.827         | 22.972.420         | 19.875.389         | 10.960.001         |
| Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση                                    | (16.750.000)       | (460.000)          | (16.750.000)       | (460.000)          |
| <b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης (α)</b>  | <b>610.506.104</b> | <b>430.440.404</b> | <b>304.426.104</b> | <b>210.430.404</b> |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση</b>                              | <b>490.000</b>     | <b>-</b>           | <b>490.000</b>     | <b>-</b>           |
| Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση  | 16.750.000         | 460.000            | 16.750.000         | 460.000            |
| Προσθήκες σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση  | -                  | -                  | -                  | -                  |
| Πώληση επενδυτικού ακινήτου   | (490.000)          | -                  | (490.000)          | -                  |
| Καθαρή (ζημία) από την αναπροσαρμογή ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση στην εύλογη αξία       | (900.000)          | 30.000             | (900.000)          | 30.000             |
| <b>Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση λήξης χρήσης (β)</b>                                       | <b>15.850.000</b>  | <b>490.000</b>     | <b>15.850.000</b>  | <b>490.000</b>     |
| <b>Επενδύσεις σε ακίνητα λήξης χρήσης (α) + (β)</b>   | <b>626.356.104</b> | <b>430.930.404</b> | <b>320.276.104</b> | <b>210.920.404</b> |

Κατά την τρέχουσα χρήση, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 33,0 εκ. (έναντι €23,0 εκ. την προηγούμενη χρήση). Η αύξηση των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου του Ομίλου εντός της τρέχουσας χρήσης κατά € 10 εκ., οφείλεται κατά κύριο λόγο στην ολοκλήρωση των επενδύσεων της Εταιρείας στις φοιτητικές εστίες στο Βόλο στην Λάρισα και στην Ξάνθη, στην απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων από την Εταιρεία και μέσω εξαγοράς θυγατρικών και την βελτίωση των συνθηκών της κτηματαγοράς.

### Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

Ο Όμιλος προχώρησε εντός της τρέχουσας χρήσης στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων του Ομίλου:

Την 16.01.2025, η Εταιρεία, σε συνέχεια πλειοδοτικού διαγωνισμού που ολοκληρώθηκε την 06.11.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στην Καλαμαριά, επί της Εθνικής Αντιστάσεως 33, έναντι τιμήματος € 5,65 εκ. το οποίο θα ανακατασκευαστεί σε κτίριο γραφείων. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025, ανερχόταν σε € 7,55 εκ.

Την 16.01.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 25.10.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στη Λάρισα, έναντι τιμήματος € 2,02 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 5,50 εκ.

Την 29.01.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., έναντι συνολικού τιμήματος € 5,03 εκ. (περιλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους € 57,5 χιλ.) η οποία έχει στην κατοχή της κτίριο γραφείων, εύλογης αξίας κατά την 31.12.2025 € 7,78 εκ.. Σε συνέχεια της υλοποίησης της συμφωνίας απόκτησης του συνόλου των μετοχών, εξοφλήθηκε ομολογιακό δάνειο της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ποσού € 2,77 εκ.. Την 28<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2025 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση δια απορροφήσεως της από την Εταιρεία και το ακίνητο περιήλθε στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.

Την 25.02.2025, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι συνολικού τιμήματος € 2,72 εκ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST Α.Ε. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 3,43 εκ.

Την 15.04.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση δεσμευτικής συμφωνίας που είχε υπογραφεί τον Ιανουάριο του 2025, προχώρησε στην απόκτηση οικόπεδου με χώρο ξενώνων και αμπελώνων στην Νεμέα, αγροτεμαχίων στην Τρίπολη και στον Δίονυσο Αττικής έναντι συνολικού τιμήματος € 9,28 εκ.. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 9,97 εκ..

Την 21.05.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά τριώροφου κτιρίου με υπόγειους χώρους στην Ξάνθη έναντι συνολικού τιμήματος € 1,29 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 1,27 εκ..

Την 22.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ενός εμπορικού ακινήτου στο Κορωπί έναντι τιμήματος € 2,06 εκ.. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 4,56 εκ..

Την 31.07.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 11.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», έναντι τιμήματος € 3,7 εκ. η οποία έχει στην κατοχή της σχολικό συγκρότημα στην Αρτέμιδα Αττικής. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 8,25 εκ..

Την 05.08.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε σύμβαση μακροχρόνιας μίσθωσης επτάωρου κτιρίου με ισόγειο, με τα ΚΤΕΛ Ν. Αχαΐας. Η αξία του δικαιώματος μίσθωσης κατά την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης ισούταν με € 4,3εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 5,90 εκ.

Την 12.09.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση της από 04.07.2025 συμφωνίας, απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 64,68 εκ., το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας HOTELES SUNWING S.A.U. στην οποία ανήκει το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Arguineguin" στον Δήμο Mogan, Gran Canaria, στην Ισπανία. Το υπόλοιπο του τιμήματος αξίας € 3 εκ. θα εξοφληθεί εντός 18 μηνών από την 12.09.2025 και απεικονίζεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις (σημείωση 6.22). Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 73 εκ.

Την 25.09.2025 και την 17.12.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνων που είχαν υπογραφεί την 27.06.2025 και την 25.09.2025 αντίστοιχα, προχώρησε σε αγορά ακινήτου στην Καισαριανή, έναντι συνολικού τιμήματος € 6,18 εκ. (περιλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους € 0,28 εκ.) Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 9,82 εκ..

Την 21.10.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 25.06.2025, προχώρησε σε αγορά ακινήτου στη Ρόδο, έναντι συνολικού τιμήματος € 1,01 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 0,73 εκ.

Την 04.11.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά εξαώρου κτιρίου με υπόγειο και δώροφου κτιρίου με υπόγειο στο Βόλο έναντι συνολικού τιμήματος € 1,74 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 2,80 εκ..

Την 10.11.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά μισθωμένου εμπορικού καταστήματος στο Ρέντη έναντι συνολικού τιμήματος € 7,5 εκ.. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 8,5 εκ..

Την 16.12.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 02.10.2025, προχώρησε σε αγορά κτιριακού συγκροτήματος ξενοδοχείου στην Κω, έναντι συνολικού τιμήματος € 31,10 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί και θα λειτουργήσει σαν ξενοδοχείο. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 41,01 εκ..

### **Προσθήκες Χρήσης**

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ανακατασκευή του νεοαποκτηθέντος επενδυτικού ακινήτου της στην Καλαμαριά, το οποίο θα λειτουργήσει ως κτίριο γραφείων. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, ύψους € 1,2 εκ..

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την ανακατασκευή των επενδυτικών ακινήτων της στην Ξάνθη, το Βόλο, και την Λάρισα, τα οποία θα λειτουργήσουν ως φοιτητικές εστίες. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας χρήσης πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου, συνολικού ύψους € 5,8 εκ..

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις κατασκευαστικών εργασίες επί του επενδυτικού ακινήτου στο Πικέρμι, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα χρήση σε € 2 εκ..

### **Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού**

Την 23.12.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας για την πώληση κτιρίου αποθήκης στην Σίνδο Θεσσαλονίκης, που εντάσσονταν στον κλάδο των βιομηχανικών ακινήτων, έναντι τιμήματος € 17 εκ.. Η εύλογη αξία του ανέρχεται σε € 15,85 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2025. Η πώληση εντάσσεται στο πλαίσιο ενεργητικής διαχείρισης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου, με στόχο την μεγιστοποίηση των αποδόσεων μέσω και της πώλησης ακινήτων και αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του πρώτου εξαμήνου 2026.

### **Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων**

Την 22.05.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου προχώρησε στην πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο έναντι συνολικού τιμήματος € 0,6 εκ. Η εύλογη αξία τους ανερχόταν σε € 0,49 εκ. σύμφωνα με τις εκθέσεις εκτίμησης της 31.12.2024 και ήταν άνευ δανειακής επιβάρυνσης.

Την 24.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση οικοπέδου στην Κατερίνη έναντι τιμήματος € 0,21 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 0,03 εκ. σύμφωνα με την έκθεση εκτίμησης της 31.12.2024.

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 6.18.

**Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα:**

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2025 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

| ΧΡΗΣΗ                                 | Αξία σε χιλ.€  | Μέθοδος Αποτίμησης  | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%) |
|---------------------------------------|----------------|---|----------------------------|-----------------------------------|
| Βιομηχανικά ακίνητα - Ελλάδα          | 179.580        | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   | 6,20%-13,70%               | 3,50%-10,50%                      |
|                                       |                | 100% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) για την γη  |                            |                                   |
|                                       |                | 80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   |                            |                                   |
|                                       |                | 20% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος) – 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών  |                            |                                   |
|                                       |                | 80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) – 20% Υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης  |                            |                                   |
|                                       |                | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) για την γη, Υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών |                            |                                   |
| Εμπορικά ακίνητα – Ελλάδα             | 123.000        | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   | 7,50%-9,70%                | 6,25%-8,70%                       |
|                                       |                | 50% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)- 50% Υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης   |                            |                                   |
|                                       |                | 100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών με συνδυασμό υπολειμματικής   |                            |                                   |
|                                       |                | 100% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)   |                            |                                   |
| Ξενοδοχεία - Ελλάδα                   | 157.570        | 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών με συνδυασμό υπολειμματικής μεθόδου και 10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)                         | 8,13% - 9,19%              | 6,13% -7,49%                      |
| Ξενοδοχεία - Ισπανία                  | 73.000         | 100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   | 8%                         | 6,50%                             |
| *Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα – Ελλάδα | 63.456         | 10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   | 7,50%-10,20%               | 6%-8%                             |
|                                       |                | 100% Υπολειμματική μέθοδος σε συνδυασμό με τη Μέθοδο Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματοροών   |                            |                                   |
|                                       |                | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   |                            |                                   |
| Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα - Ελλάδα  | 29.750         | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   | 7,65% - 7,75%              | 6,25%- 6,40%                      |
|                                       |                | 5% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 95% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών  |                            |                                   |
| <b>Σύνολο</b>                         | <b>626.356</b> |   |                            |                                   |

\*α) Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η καθαρή εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη διεύθυνση Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, στη Θεσσαλονίκη, εκτιμήθηκε στα € 4,64 εκ. από την εταιρεία Savills Hellas P.C. Η λογιστική αξία της σχετικής υποχρέωσης μίσθωσης ανέρχεται σε € 1,39 εκ., με αποτέλεσμα η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, να διαμορφώνεται στα € 6,03 εκ..

β) Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η καθαρή εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη διεύθυνση στην Νόρμαν - Οθωνος - Αμαλίας - Αστυγγος και Σανταρόζα, Πάτρα, εκτιμήθηκε στα € 1,53 εκ. από την εταιρεία Savills Hellas P.C. Η λογιστική αξία της σχετικής υποχρέωσης μίσθωσης ανέρχεται σε € 4,37 εκ., με αποτέλεσμα η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, να διαμορφώνεται στα € 5,9 εκ.. γ) Το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου πλην ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Ισπανία βρίσκεται στην Ελλάδα.

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2024 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.

| ΧΡΗΣΗ                        | Αξία σε χιλ.€ | Μέθοδος Αποτίμησης  | Προεξοφλητικό επιτόκιο (%) | Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%) |
|------------------------------|---------------|---|----------------------------|-----------------------------------|
| Βιομηχανικά ακίνητα - Ελλάδα | 168.942       | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών | 6,20%-13,70%               | 3,50%-10,50%                      |
|                              |               | 80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών |                            |                                   |

|                                       |                |   |             |             |
|---------------------------------------|----------------|---|-------------|-------------|
|                                       |                | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% υπολειμματική μέθοδος σε συνδυασμό με προεξόφληση ταμειακών ροών                         |             |             |
|                                       |                | 80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης  |             |             |
|                                       |                | 20% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών |             |             |
| Εμπορικά ακίνητα - Ελλάδα             | 91.731         | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   | 7,50%-9,70% | 6,25%-8,70% |
|                                       |                | 80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος  |             |             |
|                                       |                | 50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική μέθοδος  |             |             |
|                                       |                | 100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   |             |             |
|                                       |                | 100% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)   |             |             |
| Ξενοδοχεία - Ελλάδα                   | 115.360        | 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών - 10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)   | 9,21%       | 7,21%       |
| *Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα - Ελλάδα | 33.747         | 10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   | 7,40%-9,15% | 5,90%-7,65% |
|                                       |                | 100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   |             |             |
|                                       |                | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   |             |             |
| Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα - Ελλάδα  | 21.150         | 20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών   | 7,75%       | 6,25%       |
| <b>Σύνολο</b>                         | <b>430.930</b> |   |             |             |

\* Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η καθαρή εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη διεύθυνση Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, στη Θεσσαλονίκη, εκτιμήθηκε στα € 4,47 εκ. από την εταιρεία Savills Hellas P.C. Η λογιστική αξία της σχετικής υποχρέωσης μίσθωσης ανέρχεται σε € 1,41 εκ., με αποτέλεσμα η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, να διαμορφώνεται στα € 5,88 εκ..

### Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις ΑΕΕΑΠ, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπόψη η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές, σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.7.2000 για τον καθορισμό μεθόδων αποτίμησης των στοιχείων ακίνητης περιουσίας του ενεργητικού των ΑΕΕΑΠ.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 31.12.2025 από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS και Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Για το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου χρησιμοποιήθηκαν, στη συντριπτική πλειοψηφία των εκτιμήσεων, η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF). Για την αποτίμηση του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, εκτός από 4 ακίνητα (Τσάνταλης Νάουσα, Arven, Emel & Σταμάτα Σεμέλη), η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) κρίθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές ως η πλέον κατάλληλη. Η μέθοδος εισοδήματος και πιο συγκεκριμένα η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) θεωρείται η πλέον ενδεδειγμένη για επενδυτικά ακίνητα η αξία των οποίων εξαρτάται από το εισόδημα που παράγουν, όπως τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου.

Για κάποια από τα ακίνητα της Εταιρείας χρησιμοποιήθηκε μία μέθοδος αποτίμησης καθώς αυτό ήταν το ορθό μεθοδολογικά βάσει των χαρακτηριστικών του ακινήτου που αφορούν την θέση του ή/και την υφιστάμενη κατάσταση του και την εικόνα της εκάστοτε αγοράς ακινήτων.

Αναφορικά με την αποτίμηση των ακινήτων στην Ξάνθη και στον Βόλο, τα οποία η Εταιρεία απέκτησε κατά την συγκριτική χρήση 2024 και λειτουργούν ως εξυπηρετούμενα διαμερίσματα, με ημερομηνία 31.12.2025 εφαρμόστηκε συνδυασμός μεθόδων η μέθοδος προεξόφλησης χρηματοροών (DCF) (80%) και συγκριτικής (20%) έναντι της μεθόδου προεξόφλησης χρηματοροών (100%), που είχε χρησιμοποιηθεί την 31.12.2024. Για το ακίνητο στην Λάρισα, το οποίο η Εταιρεία απέκτησε κατά το πρώτο εξάμηνο της χρήσεως 2025, εφαρμόστηκε συνδυασμός μεθόδων η μέθοδος προεξόφλησης χρηματοροών (DCF) (80%) και συγκριτικής (20%) έναντι της μεθόδου προεξόφλησης χρηματοροών (100%), που είχε χρησιμοποιηθεί την 30.06.2025. Επίσης για το ακίνητο στο Πικέριμι το οποίο αποκτήθηκε την χρήση 2025, εφαρμόστηκε συνδυασμός μεθόδων η μέθοδος προεξόφλησης χρηματοροών (DCF) (80%) και συγκριτικής (20%) έναντι του συνδυασμού μεθόδων υπολειμματική 80% και συγκριτική 20%

που είχε χρησιμοποιηθεί την 31.12.2024. Το αποτέλεσμα των ανωτέρω αλλαγών, δεν κρίνεται σημαντικό και έγινε λόγω της ολοκλήρωσης της ανακατασκευής, και της μίσθωσης, των ακινήτων αυτών.

Οι εύλογες αξίες που υπολογίζονται με τις ανωτέρω μεθοδολογίες κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων/παρόμοιων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων. Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

### Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 20,38 εκ. χαμηλότερη ή € 22,70 εκ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 17,69 εκ. χαμηλότερη ή € 20,07εκ. υψηλότερη.

Ο Όμιλος έχει την πλήρη κυριότητα επί του συνόλου των ακινήτων του με εξαίρεση α) το ακίνητο στην οδό Βαλαωρίτου 10, Θεσσαλονίκη, συνολικής εύλογης αξίας € 6,03 εκ., το οποίο κατέχεται μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης με αντισυμβαλλόμενη την Εκκλησία της Ελλάδος, με λήξη την 31.08.2054, β) το ακίνητο στη συμβολή των οδών Νόρμαν - Οθωνος - Αμαλίας - Αστυγγος και Σανταρόζα, Πάτρα, συνολικής εύλογης αξίας € 5,9 εκ., το οποίο κατέχεται μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης με αντισυμβαλλόμενη τα ΚΤΕΛ Νομού Αχαΐας, με λήξη την 05.08.2055, γ) το ακίνητο στη θέση Λάκκος - Κυρίλλου στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής εύλογης αξίας € 10,25 εκ. όπου η Εταιρεία διαθέτει τη νομή και την κατοχή και δ) τρεις ιδιοκτησίες του ακινήτου στη θέση Κούτσι Δήμος Νεμέας όπου η Εταιρεία διαθέτει τη νομή και την κατοχή.

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 419,02 εκ.

### Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Οι προκαταβολές αγοράς των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2025 αφορούν κατά κύριο λόγο: α) στην υπογραφή προσυμφώνων τον Οκτώβριο του 2023, της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST A.E. για την απόκτηση ακινήτων από την ALPHA BANK αξίας € 0,6 εκ., η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2026, β) στην προκαταβολή αξίας € 0,8 εκ. για την αγορά ακινήτων στην Κω με σκοπό την ανασκευή τους σε ξενοδοχείο και γ) στην προκαταβολή αξίας € 0,3 εκ. για την αγορά ακινήτου στο Βόλο με σκοπό την ανακατασκευή του σε φοιτητική εστία.

### 6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος αναλύονται ως εξής:

| Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης | Όμιλος            |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
| Σύνολο   | <b>33.107.806</b> | <b>35.057.834</b> |

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης:

| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης               | Όμιλος            |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
| Αύξηση απαιτήσεων                     | 2.446.905         | 2.641.415         |
| Ταμειακές εισπράξεις εντός της χρήσης | (6.551.396)       | (6.479.735)       |
| Έσοδα από τόκους                      | 2.128.547         | 2.081.555         |
| Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών    | 25.916            | 23.042            |
| <b>Υπόλοιπο λήξης χρήσης</b>          | <b>33.107.806</b> | <b>35.057.834</b> |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό             | 31.084.669        | 33.186.762        |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό                | 2.023.137         | 1.871.072         |
| <b>Σύνολο</b>                         | <b>33.107.806</b> | <b>35.057.834</b> |

Η θυγατρική Εταιρεία JPA ΑΕΕΣ στις 09.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική, μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΚΤΥΠ») και εκ τρίτου της εταιρείας με την επωνυμία «J&P-ABAΞ Α.Ε.» («Σύμβαση Σύμπραξης»). Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους του JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Εννιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων. Η διάρκεια της

Σύμβασης Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της. Η εύλογη αξία του δικαιώματος διαχείρισης 10 ακινήτων στην Περιφέρεια Αττικής από την σύμβαση παραχώρησης Σύμβαση σύμπραξης Δημοσίου-Ιδιωτικού Τομέα "ΣΔΙΤ" την 31.12.2025 ανέρχεται σε € 33.140.640 και την 31.12.2024 ανερχόταν σε € 35.087.262 βάσει εκτίμησης από την εταιρεία DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS AE.

### 6.3 Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα

Ο Όμιλος διαθέτει τα κάτωθι παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα κατά την 31.12.2025:

α. Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου JPA ΑΕΕΣ, έχει συνάψει σύμβαση για ένα παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο (interest rate swap) ονομαστικής αξίας € 13,7 εκ., για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης της θυγατρικής εταιρείας στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου αναφορικά με ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου το οποίο διαθέτει. Η σύμβαση έχει τεθεί σε ισχύ από την 01.07.2025 και λήγει την 31.12.2035.

β. Στις 23.12.2025, η Εταιρεία προέβη στην σύναψη σύμβασης για ένα παράγωγο χρηματοπιστωτικό μέσο (interest rate swap) ονομαστικής αξίας € 40 εκ., για σκοπούς αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, λόγω της έκθεσης της Εταιρείας στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου αναφορικά με ομολογιακό δάνειο κυμαινόμενου επιτοκίου το οποίο διαθέτει με την Εθνική Τράπεζα. Η σύμβαση τίθεται σε ισχύ την 30.06.2026 και λήγει την 31.05.2036.

|   | Όμιλος           |                | Εταιρεία       |            |
|---|------------------|----------------|----------------|------------|
|   | 31/12/2025       | 31/12/2025     | 31/12/2025     | 31/12/2024 |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω των αποτελεσμάτων ( μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία) | 1.039.584        | 926.181        | -              | -          |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω των αποτελεσμάτων ( κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία)    | 120.294          | -              | -              | -          |
| <b>Σύνολο παραγώγων που απεικονίζεται στις Απαιτήσεις</b>   | <b>1.159.878</b> | <b>926.181</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>   |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω των αποτελεσμάτων ( μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις)            | 674.466          | -              | 674.466        | -          |
| Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω των αποτελεσμάτων ( βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)            | 62.909           | -              | 62.909         | -          |
| <b>Σύνολο παραγώγων που απεικονίζεται στις Υποχρεώσεις</b>  | <b>737.375</b>   | <b>-</b>       | <b>737.375</b> | <b>-</b>   |

Για τη χρήση που έληξε την 31.12.2025, ο Όμιλος αναγνώρισε στα αποτελέσματα χρήσεως ζημία επί των παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων ποσού € 504 χιλ. και κέρδος αξίας € 926 χιλ. για την συγκριτική χρήση που έληξε την 31.12.2024. Η Εταιρεία αντίστοιχα αναγνώρισε στα αποτελέσματα χρήσεως ζημία επί του παράγωγου χρηματοπιστωτικού μέσου, ποσού € 737 χιλ. για την χρήση που έληξε την 31.12.2025 και δεν αναγνώρισε κανένα κέρδος ή ζημιά κατά την συγκριτική χρήση που έληξε την 31.12.2024 καθώς δεν κατείχε παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα.

### 6.4 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

| Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων | Κτιριακές εγκαταστάσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων | Όμιλος                     | Σύνολο           |
|--|---|----------------------------|------------------|
|  |   | Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός |                  |
| <b>Αξία κτήσεως</b>  |   |                            |                  |
| Υπόλοιπο 1.1.2024  | 758.773   | 1.454.588                  | 2.213.361        |
| Προσθήκες χρήσεως  | -   | 889.550                    | 889.550          |
| Μειώσεις χρήσεως   | (108.000)   | (748.760)                  | (856.760)        |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>   | <b>650.773</b>                                      | <b>1.595.378</b>           | <b>2.246.151</b> |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>                       |   |                            |                  |
| Υπόλοιπο 1.1.2024  | 263.924   | 1.097.994                  | 1.361.918        |
| Αποσβέσεις χρήσεως   | 74.284  | 505.603                    | 579.887          |
| Μειώσεις χρήσεως   | -   | (56.462)                   | (56.462)         |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>   | <b>338.208</b>                                      | <b>1.547.134</b>           | <b>1.885.343</b> |
| <b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024</b>                            | <b>312.564</b>                                      | <b>48.244</b>              | <b>360.808</b>   |
| <b>Αξία κτήσεως</b>  |   |                            |                  |
| Υπόλοιπο 1.1.2025  | 650.773   | 1.595.378                  | 2.246.151        |
| Προσθήκες χρήσεως  | -   | 16.130                     | 16.130           |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>   | <b>650.773</b>                                      | <b>1.611.508</b>           | <b>2.262.280</b> |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>                       |   |                            |                  |
| Υπόλοιπο 1.1.2025  | 338.208   | 1.547.134                  | 1.885.343        |
| Αποσβέσεις χρήσεως   | 72.697  | 34.422                     | 107.119          |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>   | <b>410.905</b>                                      | <b>1.581.556</b>           | <b>1.992.461</b> |
| <b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025</b>                            | <b>239.867</b>                                      | <b>29.952</b>              | <b>269.819</b>   |

| Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων | Εταιρεία  |                            |                  |
|--|---|----------------------------|------------------|
|  | Κτιριακές εγκαταστάσεις σε μισθωμένα ακίνητα τρίτων | Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός | Σύνολο           |
| <b>Αξία κτήσεως</b>  |   |                            |                  |
| Υπόλοιπο 1.1.2024  | 699.878   | 916.997                    | 1.616.875        |
| Προσθήκες χρήσεως  | -   | 771.520                    | 771.520          |
| Μειώσεις χρήσεως   | -   | (748.760)                  | (748.760)        |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>   | <b>699.878</b>                                      | <b>939.757</b>             | <b>1.639.635</b> |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>                       |   |                            |                  |
| Υπόλοιπο 1.1.2024  | 205.030   | 452.403                    | 657.432          |
| Αποσβέσεις χρήσεως   | 74.284  | 505.101                    | 579.385          |
| Μειώσεις χρήσεως   | -   | (56.462)                   | (56.462)         |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>   | <b>279.314</b>                                      | <b>901.042</b>             | <b>1.180.355</b> |
| <b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2024</b>                            | <b>420.564</b>                                      | <b>38.715</b>              | <b>459.278</b>   |
| <b>Αξία κτήσεως</b>  |   |                            |                  |
| Υπόλοιπο 1.1.2025  | 699.878   | 939.757                    | 1.639.635        |
| Προσθήκες χρήσεως  | -   | 16.130                     | 16.130           |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>   | <b>699.878</b>                                      | <b>955.886</b>             | <b>1.655.764</b> |
| <b>Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>                       |   |                            |                  |
| Υπόλοιπο 1.1.2025  | 279.314   | 901.042                    | 1.180.355        |
| Αποσβέσεις χρήσεως   | 72.697  | 32.416                     | 105.113          |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>   | <b>352.011</b>                                      | <b>933.457</b>             | <b>1.285.468</b> |
| <b>Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2025</b>                            | <b>347.867</b>                                      | <b>22.429</b>              | <b>370.296</b>   |

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησε σε έλεγχο των ενδείξεων απομείωσης των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων και δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη τόσο όσον αφορά την 31.12.2025 όσο και την 31.12.2024.

### 6.5 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων αφορούν τα δικαιώματα χρήσης κτιρίων (γραφεία Εταιρείας), τα οποία αναγνώρισε ο Όμιλος, προεξοφλώντας τα μελλοντικά μισθώματα, σύμφωνα με τις υπάρχουσες συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Στη συνέχεια τα δικαιώματα χρήσης αναγνωρίζονται στην έναρξη των σχετικών συμβάσεων. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

|  | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 31.12.2025       | 31.12.2024       | 31.12.2025       | 31.12.2024       |
| <b>Αξία κτήσεως Έναρξης χρήσεως</b>    | 1.133.884        | 1.133.884        | 1.133.884        | 1.133.884        |
| Προσθήκες χρήσεως                      | -                | -                | -                | -                |
| <b>Σύνολο</b>                          | <b>1.133.884</b> | <b>1.133.884</b> | <b>1.133.884</b> | <b>1.133.884</b> |
| <b>Σωρευμένες Αποσβέσεις</b>           |                  |                  |                  |                  |
| Υπόλοιπο Έναρξης                       | 440.242          | 313.840          | 440.242          | 313.840          |
| Αποσβέσεις χρήσεως                     | 126.401          | 126.401          | 126.401          | 126.401          |
| <b>Υπόλοιπο Τέλος χρήσεως</b>          | <b>566.643</b>   | <b>440.242</b>   | <b>566.643</b>   | <b>440.242</b>   |
| <b>Αναπόσβεστη αξία τέλους χρήσεως</b> | <b>567.241</b>   | <b>693.642</b>   | <b>567.241</b>   | <b>693.642</b>   |

### 6.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 31.12.2025 και την 31.12.2024, έχουν ως εξής:

|                                       | Εταιρεία           |                    |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                       | 31.12.2025         | 31.12.2024         |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>        | <b>147.280.226</b> | <b>31.833.737</b>  |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών | 25.000             | 230.000            |
| Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών | (1.310.000)        | -                  |
| Απόκτηση θυγατρικών                   | 73.419.122         | 115.216.489        |
| Συγχώνευση θυγατρικής                 | (5.072.312)        | -                  |
| <b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>         | <b>214.342.036</b> | <b>147.280.226</b> |

Παρατίθεται κατωτέρω ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην Ετήσια Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 31.12.2025 και στην Ετήσια Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31.12.2024 καθώς και λοιπές πληροφορίες.

|  | Έδρα    | Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις | 31.12.2025         |           |                    | 31.12.2024         |           |                    |
|--|---------|-------------------------------|--------------------|-----------|--------------------|--------------------|-----------|--------------------|
|  |         |                               | Αξία Συμμετοχής    | Συμμετοχή | Ποσοστό Συμμετοχής | Αξία Συμμετοχής    | Συμμετοχή | Ποσοστό Συμμετοχής |
| EMEL AE  | Ελλάδα  | 2020-2025                     | 1.062.500          | Άμεση     | 99,62%             | 1.062.500          | Άμεση     | 99,62%             |
| ARVEN A.E.   | Ελλάδα  | 2020-2025                     | 1.165.000          | Άμεση     | 100%               | 1.140.000          | Άμεση     | 100%               |
| JPA A.E.E.Σ.                                       | Ελλάδα  | 2020-2025                     | 6.046.237          | Άμεση     | 100%               | 7.356.237          | Άμεση     | 100%               |
| PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.                                | Ελλάδα  | 2021-2025                     | 9.183.000          | Άμεση     | 100%               | 9.183.000          | Άμεση     | 100%               |
| PRIMALAFT A.E.                                     | Ελλάδα  | 2022-2025                     | 13.242.000         | Άμεση     | 100%               | 13.242.000         | Άμεση     | 100%               |
| PANDORA INVEST A.E.                                | Ελλάδα  | 2023-2025                     | 80.000             | Άμεση     | 80%                | 80.000             | Άμεση     | 80%                |
| PANFIN A.E.  | Ελλάδα  | 2024-2025                     | -                  | Έμμεση    | 80%                | -                  | Έμμεση    | 80%                |
| PANRISE A.E.                                       | Ελλάδα  | 2024-2025                     | -                  | Έμμεση    | 80%                | -                  | Έμμεση    | 80%                |
| SUNWING A.E.                                       | Ελλάδα  | 2020-2025                     | 115.216.489        | Άμεση     | 100%               | 115.216.489        | -         | 100%               |
| ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.                                  | Ελλάδα  | 2020-2025                     | -                  | Έμμεση    | 100%               | -                  | Έμμεση    | 100%               |
| ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS MONOPROΣΩΠΗ Α.Ε. | Ελλάδα  | 2021-2025                     | 3.666.650          | Άμεση     | 100%               | -                  | -         | -                  |
| HOTELES SUNWING S.A.U.                             | Ισπανία | -                             | 64.680.160         | Άμεση     | 100%               | -                  | -         | -                  |
| <b>Επενδύσεις σε θυγατρικές</b>                    |         |                               | <b>214.342.036</b> |           |                    | <b>147.280.226</b> |           |                    |

Με την από 26.03.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας ARVEN A.E., αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 25.000 με την έκδοση 25.000 μετοχών ονομαστικής αξίας 1 ευρώ με τιμή διάθεσης 1 ευρώ ανά μετοχή, η οποία καλύφθηκε εξ' ολοκλήρου από την Εταιρεία.

Την 26.06.2025 εγκρίθηκε η συγχώνευση των εταιρειών «TRIVILLAGE DEVELOPMENTS GREECE ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και της εταιρείας «RENTI TO GO A.E.» με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.5162/2024 και η αλλαγή της επωνυμίας της σε «RENTI TO GO A.E.».

Με την από 15.10.2025 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρείας JPA A.E.E.Σ., αποφασίσθηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά € 1.310.000 με καταβολή μετρητών και ακύρωση 262.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 5 η κάθε μία και καταβλήθηκε ταμειακώς από την θυγατρική στην μητρική εταιρεία την 29.07.2025 και 21.10.2025.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Οι χρήσεις 2020-2024 όλων των ανωτέρω εταιρειών πλην της θυγατρικής «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2020-2024 των θυγατρικών εταιρειών δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση των εταιρειών. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2025 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές εταιρείες ZONAS A.E ( που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) και TOP REALTY (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) έχουν λάβει εντολή φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021-2022 η ZONAS και για τις χρήσεις 2020 – 2021 η TOP REALTY. Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη.

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

### Απόκτηση νέων θυγατρικών εντός της χρήσης

Η Εταιρεία, εντός της τρέχουσας χρήσης, προχώρησε στην απόκτηση των κάτωθι εταιρειών:

α) Την 29.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., έναντι τιμήματος € 4,98 εκ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους € 95,5 χιλ.). Την 28.11.2025, εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ η Συγχώνευση με απορρόφηση από την Εταιρεία της θυγατρικής εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2 και 3, 30 και 35 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν.4172/2013, όπως ισχύουν.

Η εταιρεία ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., διαθέτει ένα ακίνητο στην Θεσσαλονίκη το οποίο είναι μισθωμένο ως κτίριο γραφείων. Το επενδυτικό ακίνητο αυτό εμφανίζεται ως επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας μετά την συγχώνευση δια απορροφήσεως της θυγατρικής που ολοκληρώθηκε την 28.11.2025.

β) Την 31.07.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 11.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», έναντι τιμήματος € 3,64 εκ., (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους € 28,9 χιλ.) η οποία έχει στην κατοχή της σχολικό συγκρότημα στην Αρτέμιδα Αττικής, το οποίο είναι μισθωμένο σε δημόσιο φορέα.

γ) Την 12.09.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση της από 04.07.2025 συμφωνίας, απέκτησε έναντι τιμήματος € 64 εκ. (πλέον εξόδων απόκτησης ύψους € 680 χιλ.), το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας HOTELES SUNWING S.A.U. στην οποία ανήκει το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Arguineguin" στον Δήμο Mogan, Gran Canaria, στην Ισπανία το οποίο είναι πλήρως μισθωμένο. Ποσό ύψους € 3 εκ. αφορά οφειλόμενο τίμημα το οποίο θα αποπληρωθεί από την Εταιρεία εντός 18 μηνών από την ημερομηνία συναλλαγής και απεικονίζεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της (σημείωση 6.22).

Κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες απόκτησης των εταιρειών αυτών, ο Όμιλος εξέτασε για κάθε μία συναλλαγή, κατά πόσον οι εν λόγω εξαγορές αντιπροσωπεύουν την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ειδικότερα, εξετάστηκε εάν μέσω της απόκτησης των θυγατρικών εταιρειών, ο Όμιλος αποκτά σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, εξέτασε την έκταση των υπηρεσιών που παρέχουν οι θυγατρικές. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. 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 καθώς οι ανωτέρω θυγατρικές δεν διαθέτουν λειτουργικές δραστηριότητες κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από τον Όμιλο. 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».

Οι συγκεκριμένες εταιρείες διαθέτουν μισθωμένα ακίνητα και εξ αυτού του λόγου τα συγκεκριμένα ακίνητα έχουν κατηγοριοποιηθεί ως επενδυτικά ακίνητα.

Τα αποτελέσματα των επενδύσεων των νεοαποκτηθεισών θυγατρικών για την περίοδο από την ημερομηνία απόκτησης τους από την Εταιρεία έως την 31.12.2025, ήταν ως εξής:

1. Για την περίοδο από 31.07.2025 έως 31.12.2025, η αποκτηθείσα εταιρεία «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 1,8 εκ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 1,62 εκ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.
2. Για την περίοδο από 12.09.2025 έως 31.12.2025, η αποκτηθείσα εταιρεία «HOTELES SUNWING S.A.U.» εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 12,06 εκ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 10,80 εκ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.
3. Για την περίοδο από 29.01.2025 έως και την 28.11.2025 (όπου πραγματοποιήθηκε η απορρόφηση από την μητρική εταιρεία), η αποκτηθείσα εταιρεία «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 0,39 εκ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 0,02 εκ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.

Οι εν λόγω Εταιρείες ενσωματώθηκαν στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα κατωτέρω.

Η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για τις εταιρείες που αποκτήθηκαν είναι:

| (ποσά σε €)   | 29.01.2025<br>ΜΟΥΔΡΟΣ<br>ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ<br>ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. | 31.07.2025<br>ARTEMIS REAL<br>ESTATE &<br>INVESTMENTS<br>ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. | 12.09.2025<br>HOTELES SUNWING<br>S.A.U. |
|---|--|---|---|
| <b>Ενεργητικό</b>                                     |  |   |   |
| <b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                      |  |   |   |
| Επενδύσεις σε ακίνητα                                 | 7.609.056  | 6.600.000   | 61.231.299                              |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις                      | -  | 700   | -                                       |
| <b>Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού</b> | <b>7.609.056</b>                                       | <b>6.600.700</b>  | <b>61.231.299</b>                       |

| (ποσά σε €)                                    | 29.01.2025       | 31.07.2025       | 12.09.2025        |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>                  |                  |                  |                   |
| Εμπορικές απαιτήσεις                           |                  | 17.201           | -                 |
| Λοιπές απαιτήσεις                              | 46.513           | 79.540           | 321.801           |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα               | 229.107          | 5.440            | 4.119.863         |
| <b>Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων</b>         | <b>275.620</b>   | <b>102.181</b>   | <b>4.441.664</b>  |
| <b>Σύνολο ενεργητικού</b>                      | <b>7.884.676</b> | <b>6.702.881</b> | <b>65.672.963</b> |
| <b>Υποχρεώσεις</b>                             |                  |                  |                   |
| <b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>              |                  |                  |                   |
| Δανειακές υποχρεώσεις                          | 2.777.048        | 3.016.706        | -                 |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις              |                  | -                | 775.000           |
| <b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>       | <b>2.777.048</b> | <b>3.016.706</b> | <b>775.000</b>    |
| <b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>              |                  |                  |                   |
| Προμηθευτές                                    |                  | -                | 125.942           |
| Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις              | 51.283           | -                | 443.966           |
| Λοιπές υποχρεώσεις                             | 79.533           | 48.425           | 328.055           |
| <b>Σύνολο</b>                                  | <b>130.816</b>   | <b>48.425</b>    | <b>897.963</b>    |
| <b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>                      | <b>2.907.863</b> | <b>3.065.131</b> | <b>1.672.963</b>  |
| <b>Σύνολο καθαρής θέσης</b>                    | <b>4.976.812</b> | <b>3.637.750</b> | <b>64.000.000</b> |
| <b>Αξία Τιμήματος</b>                          | <b>4.976.812</b> | <b>3.637.750</b> | <b>64.000.000</b> |
| Έξοδα απόκτησης θυγατρικής εταιρείας           | 95.500           | 28.900           | 680.160           |
| <b>Συνολικό Κόστος Επένδυσης σε Θυγατρικές</b> | <b>5.072.312</b> | <b>3.666.650</b> | <b>64.680.160</b> |

Πηγή: Μη ελεγμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες

Σημειώνεται ότι στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας (<https://www.premia.gr>) αναρτώνται οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των ενοποιούμενων μη εισηγμένων θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου.

### 6.7 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 έχουν ως εξής:

|  | Όμιλος            |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>                                     | <b>27.625.213</b> | <b>2.822.720</b>  |
| Κόστος απόκτησης συμμετοχής  | -                 | 4.133.284         |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου   | 2.170.248         | 8.938.500         |
| Αναλογία λοιπών συνολικών εισοδημάτων από συμμετοχή σε κοινοπραξία | 124.015           | -                 |
| Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξία                       | 1.327.651         | 11.730.709        |
| <b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>                                      | <b>31.247.126</b> | <b>27.625.213</b> |
|  | Εταιρεία          |                   |
|  | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>                                     | <b>13.833.343</b> | <b>3.149.059</b>  |
| Μεταφορά από συμμετοχή σε συγγενείς εταιρείες                      | -                 | 412.500           |
| Κόστος απόκτησης συμμετοχής  | -                 | 4.133.284         |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου   | 2.170.248         | 6.138.500         |
| <b>Υπόλοιπο τέλους χρήσης</b>                                      | <b>16.003.590</b> | <b>13.833.343</b> |

Την 24.03.2025 και την 11.06.2025 αποφασίστηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της P & E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και του υπέρ το άρτιο κατά € 3,34 εκ. και € 4,9 εκ. αντίστοιχα. Στις εν λόγω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία συμμετείχε κατά το ποσοστό συμμετοχής της 25%, αυξάνοντας έτσι το κόστος συμμετοχής της Εταιρείας κατά € 2,05 εκ. την τρέχουσα χρήση.

Την 26.11.2025 αποφασίστηκε από την Γενική συνέλευση των μετόχων της IQ KARELA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 0,31 εκ.. Στην εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία συμμετείχε κατά το ποσοστό συμμετοχής της 40%, αυξάνοντας έτσι το κόστος συμμετοχής της Εταιρείας κατά € 0,12εκ. την τρέχουσα χρήση.

Η ανάλυση αυτών για τον Όμιλο έχει ως εξής:

| Όμιλος          | Ποσοστό συμμετοχής | Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31.12.2024 | Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξία | Αναλογία λοιπών συνολικών εισοδημάτων από συμμετοχή σε κοινοπραξία | Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου | Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31.12.2025 |
|-----------------|--------------------|---|--|--|----------------------------|---|
| IQ KARELLA      | 40%                | 3.010.270                                 | (6.393)                                      | -  | 124.000                    | 3.127.877                                 |
| P&E INVESTMENTS | 25%                | 18.055.577                                | 1.121.292                                    | 124.015  | 2.046.248                  | 21.347.131                                |

|                          |     |                   |                  |                |                  |                   |
|--------------------------|-----|-------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|
| NAVARINO VINEYARDS A.E.  | 50% | 3.703.936         | 68.404           | -              | -                | 3.772.340         |
| RENTI TO GO A.E.         | 32% | 2.855.430         | 144.348          | -              | -                | 2.999.778         |
| <b>Σύνολο επενδύσεων</b> |     | <b>27.625.213</b> | <b>1.327.651</b> | <b>124.012</b> | <b>2.170.249</b> | <b>31.247.126</b> |

| Όμιλος                   | Ποσοστό συμμετοχής | Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2023 | Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξία | Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου/ Συμμετοχή | Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2024 |
|--------------------------|--------------------|---|---|---------------------------------------|---|
| IQ KARELLA               | 40%                | 2.822.720                                 | 12.386  | 175.165                               | 3.010.270                                 |
| P&E INVESTMENTS          | 25%                | -   | 12.092.242  | 5.963.335                             | 18.055.577                                |
| NAVARINO VINEYARDS A.E.  | 50%                | -   | (429.349)   | 4.133.284                             | 3.703.936                                 |
| RENTI TO GO A.E.         | 32%                | -   | 55.430  | 2.800.000                             | 2.855.430                                 |
| <b>Σύνολο επενδύσεων</b> |                    | <b>2.822.720</b>                          | <b>11.730.709</b>                                       | <b>13.071.784</b>                     | <b>27.625.213</b>                         |

Την 26.06.2025 εγκρίθηκε η συγχώνευση των εταιρειών «TRIVILLAGE DEVELOPMENTS GREECE ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και της εταιρείας «RENTI TO GO A.E.» με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4601/2019 και του Ν.5162/2024 και η αλλαγή της επωνυμίας της σε «RENTI TO GO A.E.».

Αναφορικά με την συμμετοχή σε κοινοπραξία στην P&E INVESTMENTS, η συγκεκριμένη εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκίων την 5<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024. Κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024, το εν λόγω παράγωγο πληρούσε τις προϋποθέσεις αντιστάθμισης κινδύνου ταμειακών ροών, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, και η επιμέτρησή του σε εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Η ανάλυση αυτών για την Εταιρεία έχει ως εξής:

| Εταιρεία                 | Ποσοστό συμμετοχής | Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2025 | Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31/12/2024 |
|--------------------------|--------------------|---|---|
| IQ KARELLA M.A.E.        | 40%                | 3.449.059                                 | 3.325.059                                 |
| P&E INVESTMENTS A.E.     | 25%                | 8.421.248                                 | 6.375.000                                 |
| NAVARINO VINEYARDS A.E.  | 50%                | 4.133.284                                 | 4.133.284                                 |
| <b>Σύνολο επενδύσεων</b> |                    | <b>16.003.590</b>                         | <b>13.833.343</b>                         |

Δεν υπάρχουν σημαντικοί κίνδυνοι που να απορρέουν από τις συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών κατά την 31.12.2025:

| Εταιρεία                | Επενδύσεις σε ακίνητα | Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | Σύνολο Ενεργητικού | Ίδια Κεφάλαια προ δικ. μειοψηφίας | Υποχρεώσεις | Κέρδη προ φόρων | Κέρδη / ζημιές μετά φόρων αποδιδόμενα στους μετόχους |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------|--|
| IQ Karela M.A.E.        | 11.000.000            | 45.967                          | 11.176.207         | 7.819.693                         | 3.356.513   | 590.138         | 392.107  |
| P & E INVESTMENTS       | 215.348.999           | 104.305.373                     | 358.794.732        | 84.892.530                        | 189.509.004 | 7.261.986       | 6.433.004  |
| NAVARINO VINEYARDS A.E. | 4.007.279             | 1.687.310                       | 8.152.717          | 7.544.680                         | 608.037     | 100.308         | 48.782   |
| RENTI TO GO A. E.       | 18.000.000            | 385.682                         | 19.664.711         | 9.374.314                         | 10.290.398  | 65.431          | (16.966)   |

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών κατά την 31.12.2024:

| Εταιρεία                | Επενδύσεις σε ακίνητα | Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | Σύνολο Ενεργητικού | Ίδια Κεφάλαια προ δικ. μειοψηφίας | Υποχρεώσεις | Κέρδη προ φόρων | Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους μετόχους |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------|---|
| IQ Karela M.A.E.        | 10.142.000            | 123.803                         | 10.740.274         | 7.535.676                         | 3.214.598   | 139.738         | 30.964                                      |
| P & E INVESTMENTS       | 216.397.000           | 106.270.993                     | 357.398.917        | 72.222.309                        | 203.816.315 | 48.552.177      | 48.495.309                                  |
| NAVARINO VINEYARDS A.E. | 3.736.409             | 1.732.588                       | 8.066.606          | 7.407.871                         | 658.736     | 65.964          | 73.192                                      |
| RENTI TO GO A. E.       | 16.500.000            | 2.176.923                       | 19.392.257         | 8.923.217                         | 10.469.040  | 2.170.179       | 1.943.917                                   |

**6.8. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

|   | Όμιλος           |                | Εταιρεία          |                   |
|---|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|   | 31/12/2025       | 31/12/2024     | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
| Δοσμένες εγγυήσεις  | 848.388          | 294.781        | 66.849            | 69.197            |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από ομολογιακά δάνεια θυγατρικών            | -                | -              | 13.650.333        | 17.133.781        |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές συμβάσεις θυγατρικών | -                | -              | 541.901           | 582.379           |
| Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες                  | 1.500.000        | -              | 1.500.000         | -                 |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>2.348.388</b> | <b>294.781</b> | <b>15.759.083</b> | <b>17.785.358</b> |

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων στον Όμιλο αφορά α) την μακροπρόθεσμη απαίτηση από την πώληση της εταιρείας ΣΕΜΕΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, από την οποία αποκτήθηκαν τα ακίνητα της Νεμέας με την οριστική σύμβαση απόκτησης την 15.04.2025, αξίας € 1,5 εκ., η οποία θα εισπραχθεί εντός του 2027 (€ 1,0 εκ. την 25.01.2027 και € 0,5 εκ. την 25.07.2027) και β) την αύξηση των εγγυήσεων λόγω της προσθήκης νέων θυγατρικών.

Επιπρόσθετα, η μείωση στην Εταιρεία οφείλεται κυρίως στην μερική εξόφληση των ενδοομιλικών ομολογιακών δανείων από την θυγατρική PRIMALAF A.E.

Τα ενδοομιλικά δάνεια τα οποία δόθηκαν από την Εταιρεία προς τις θυγατρικές της είναι δάνεια μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2028 έως 2044), σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη των δανείων. Για τα εν λόγω δάνεια δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

Η ανάλυση ωριμότητας των μη προεξοφλημένων απαιτήσεων από την χρηματοδοτική σύμβαση της εταιρείας με την θυγατρική της Primalaft, αναλύεται ως εξής:

|  | Εταιρεία       |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
| Για το 1 έτος                              | 63.600         | 63.600         |
| Για το 2 έτος                              | 63.600         | 63.600         |
| Για το 3 έτος                              | 63.600         | 63.600         |
| Για το 4 έτος                              | 63.600         | 63.600         |
| Για το 5 έτος                              | 63.600         | 63.600         |
| Από 6 έτος έως την λήξη                    | 349.800        | 413.400        |
| <b>Σύνολο μη προεξοφλημένων απαιτήσεων</b> | <b>667.800</b> | <b>731.400</b> |

**6.9 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|   | Όμιλος         |                  | Εταιρεία       |                  |
|---|----------------|------------------|----------------|------------------|
|   | 31/12/2025     | 31/12/2024       | 31/12/2025     | 31/12/2024       |
| Πελάτες   | 1.668.808      | 1.251.062        | 1.251.066      | 1.223.015        |
| Επιταγές εισπρακτέες                                | 663.211        | 194.573          | 663.211        | 194.573          |
| <b>Μείον:</b> Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις | (1.354.411)    | (89.381)         | (1.188.831)    | (89.381)         |
| <b>Εμπορικές απαιτήσεις</b>                         | <b>977.608</b> | <b>1.356.255</b> | <b>725.446</b> | <b>1.328.207</b> |

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

|   | Όμιλος         |                  | Εταιρεία       |                  |
|---|----------------|------------------|----------------|------------------|
|   | 31/12/2025     | 31/12/2024       | 31/12/2025     | 31/12/2024       |
| Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις                   | 977.608        | 1.356.255        | 725.446        | 1.328.207        |
| Μη εξυπηρετούμενες απαιτήσεις                       | 1.354.411      | 89.381           | 1.188.831      | 89.381           |
| <b>Μείον:</b> Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις | (1.354.411)    | (89.381)         | (1.188.831)    | (89.381)         |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>977.608</b> | <b>1.356.255</b> | <b>725.446</b> | <b>1.328.207</b> |

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), προχώρησε στην απομείωση της καθαρής εμπορικής απαίτησης από την εταιρεία SEAGULL A.E., συνολικού ύψους € 1,19 εκ., διότι διαπίστωσε ότι συντρέχουν ουσιώδεις λόγοι σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας.

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου μετά την διενεργηθείσα απομείωση, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

### 6.10 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|   | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 31/12/2025       | 31/12/2024       | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
| Χρεώστες διάφοροι                                   | 268.985          | 143.346          | 553.320          | 583.545          |
| Ελληνικό Δημόσιο                                    | 835.826          | 1.100.071        | 78.926           | 37.599           |
| Προκαταβολές  | 760.036          | 57.528           | 753.643          | 56.665           |
| Δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις σε θυγατρικές   | -                | -                | 36.602           | 941.170          |
| Έξοδα επομένων χρήσεων                              | 312.230          | 169.355          | 160.161          | 96.055           |
| Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα                            | 97.865           | 140.817          | 2.164            | -                |
| <b>Μείον:</b> Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις | (133.814)        | (133.814)        | -                | -                |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>2.141.128</b> | <b>1.477.305</b> | <b>1.584.815</b> | <b>1.715.034</b> |

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά κυρίως απαίτηση από ΦΠΑ που προέρχεται από την διενέργεια κατασκευαστικών δαπανών υπέρ των επενδυτικών ακινήτων.

Οι δοθείσες προκαταβολές αφορούν προκαταβολές σε προμηθευτές οι οποίες θα τακτοποιηθούν εντός του πρώτου τριμήνου του 2026.

Οι ανωτέρω λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις είναι άμεσης λήξης και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 31.12.2025 και 31.12.2024 αντίστοιχα.

### 6.11 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

|                                       | Όμιλος            |                  | Εταιρεία          |                  |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                       | 31.12.2025        | 31.12.2024       | 31.12.2025        | 31.12.2024       |
| <b>Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως</b>   |                   |                  |                   |                  |
| Μακροπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις | 1.500.000         | 1.500.000        | 1.500.000         | 1.500.000        |
| Βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις | 24.244.484        | 6.563.320        | 19.020.939        | 780.714          |
| <b>Σύνολο</b>                         | <b>25.744.484</b> | <b>8.063.320</b> | <b>20.520.939</b> | <b>2.280.714</b> |

Η Εταιρεία διατηρεί σε μακροπρόθεσμο δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 1,5 εκ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από την έκδοση του πενταετούς διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου των € 100 εκ. με λήξη της δέσμευσης των εν λόγω καταθέσεων κατά την λήξη της δανειακής σύμβασης με την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου τον Ιανουάριο 2027.

Οι βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις στον Όμιλο και την Εταιρεία αφορούν συμβατικές υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις.

Στις δεσμευμένες καταθέσεις της Εταιρείας περιλαμβάνεται προϊόν δανείου € 17,2 εκ. που χρησιμοποιήθηκε για την απόκτηση της δεύτερης ξενοδοχειακής μονάδας στην Κω που ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2026.

### 6.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                       | Όμιλος            |                   | Εταιρεία         |                  |
|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                       | 31/12/2025        | 31/12/2024        | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
| Ταμείο                | 1.126             | 1.519             | 1.085            | 1.477            |
| Καταθέσεις Προθεσμίας | -                 | 4.000.000         | -                | 4.000.000        |
| Καταθέσεις όψεως      | 11.195.942        | 9.880.504         | 5.584.921        | 4.325.833        |
| <b>Σύνολο</b>         | <b>11.197.068</b> | <b>13.882.023</b> | <b>5.586.006</b> | <b>8.327.310</b> |

Η Διοίκηση του Ομίλου κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

### 6.13 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2024, το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 47.583.425 διαιρούμενο σε 95.166.850 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και η Εταιρεία κατείχε 61.904 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας € 79.073 με μέση τιμή κτήσης € 1,277 ανά μετοχή.

Την 07.05.2025, ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 283.177 με έκδοση 566.354 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018.

Την 25.07.2025, ολοκληρώθηκε επιτυχώς η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 40 εκ. η οποία πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της, κατά το ποσό των € 15.384.615, με την έκδοση 30.769.230 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης, με τιμή διάθεσης € 1,30 ανά νέα μετοχή, με αποκλεισμό (κατάργηση) του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας και με διάθεσή των νέων μετοχών μέσω δημόσιας προσφοράς, με δικαίωμα κατά προτεραιότητα κατανομής νέων μετοχών στους υφιστάμενους μετόχους της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας (η «Δημόσια Προσφορά»). Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι € 24.615.384, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Την 10.09.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση 1.615.385 ιδίων μετοχών με τιμή διάθεσης € 1,30 ανά μετοχή. Κατά την τρέχουσα χρήση, αποκτήθηκαν 2.265.903 ίδιες μετοχές με συνολική αξία κτήσης ίση με € 3.110.177.

Την 31.12.2025, το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 63.251.217 διαιρούμενο σε 126.502.434 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και η Εταιρεία κατείχε 814.922 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας € 1.101.710 και με μέση τιμή κτήσης € 1,352 ανά μετοχή.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο, συνεπώς, δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρέωση τρίτων έναντι της Εταιρείας για την απόκτηση σε σχέση με εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο ή δεσμεύσεις της Εταιρείας ή αποφάσεις των οργάνων της για αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της, δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

### 6.14 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

|  | Όμιλος            |                   | Εταιρεία          |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 31/12/2025        | 31/12/2024        | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
| Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | 47.718.309        | 23.102.925        | 47.709.248        | 23.093.864        |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου            | (5.119.118)       | (3.882.680)       | (5.076.200)       | (3.839.837)       |
|  | <b>42.599.191</b> | <b>19.220.245</b> | <b>42.633.047</b> | <b>19.254.026</b> |

Την 25.07.2025, ολοκληρώθηκε επιτυχώς η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας συνολικής αξίας € 40 εκ. η οποία πιστοποιήθηκε κατά την ίδια ημερομηνία από το Διοικητικό Συμβούλιο της, κατά το ποσό των € 15.384.615, με την έκδοση 30.769.230 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστης, με τιμή διάθεσης € 1,30 ανά νέα μετοχή. Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης αυτών, ήτοι € 24.615.384, έχει αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Πραγματοποιήθηκαν σωρευτικά έξοδα σχετιζόμενα με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 5,08 εκ.. τα οποία εμφανίζονται σε χρέωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημίες του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον».

### 6.15 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|  | Ομίλος            |                   | Εταιρεία          |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 31/12/2025        | 31/12/2024        | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
| Τακτικό αποθεματικό                                  | 4.095.915         | 3.301.235         | 3.711.843         | 2.982.166         |
| Αφορολόγητα αποθεματικά                              | 39.891.282        | 42.761.884        | 39.891.282        | 42.761.884        |
| Αφορολόγητα αποθεματικά από συγχωνεύσεις θυγατρικών  | 4.678.656         | 4.678.656         | 4.678.656         | 4.678.656         |
| Ειδικά αποθεματικά                                   | 2.197.386         | 1.851.158         | 1.851.158         | 1.851.158         |
| Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές | 945.750           | 1.240.857         | 1.291.978         | 1.240.857         |
| Λοιπά αποθεματικά                                    | 1.239.860         | 1.115.859         | -                 | -                 |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>53.048.848</b> | <b>54.949.648</b> | <b>51.424.916</b> | <b>53.514.720</b> |

### Τακτικό Αποθεματικό

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

Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 08.05.2025, αποφασίσθηκε και ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού ύψους € 729.677 για την χρήση 2024 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον».

Επίσης με αποφάσεις των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των θυγατρικών εταιρειών JPA A.E.E.Σ., EMEΛ A.E. και PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ A.E., αποφασίσθηκε ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού συνολικού ύψους € 65.022 για την χρήση 2024 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον».

### Αφορολόγητα αποθεματικά

Με την ανωτέρω απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η διανομή μερίσματος από τα Αφορολόγητα Αποθεματικά ύψους € 2.870.602 και ως εκ τούτου το αφορολόγητο αποθεματικό ανέρχεται σε € 39.891.282 την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025. Το συγκεκριμένο αφορολόγητο αποθεματικό αφορά την ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων από την Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με την απόφαση Ε2164/16-10-2020 της ΑΑΔΕ «Η ωφέλεια από τη διαγραφή υποχρεώσεων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 99 του Πτ. Κ. δεν αποτελεί φορολογητέο εισόδημα κατά το χρόνο διαγραφής τους και θα πρέπει να εμφανιστεί σε ειδικό αποθεματικό. Σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 47 του ν.4172/2013.»

### Αφορολόγητα αποθεματικά από συγχωνεύσεις θυγατρικών

Αναφορικά με το αφορολόγητο αποθεματικό ποσού € 4.678.656 σημειώνεται ότι αυτό αφορά εξ ολοκλήρου, το κέρδος που μεταφέρθηκε από την συγχωνευόμενη εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που προέκυψε στην χρήση 2008 από την πώληση ακινήτου, στα πλαίσια της συναφθείσας σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου (sale and leaseback) με την εταιρεία «Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ». Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, το κέρδος αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο όμως φορολογείται σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, καθώς και λόγω λύσης της σύμβασης ή υποκατάστασης του μισθωτή από νέο πρόσωπο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα το αποθεματικό αυτό σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του θεωρείται φορολογικό κέρδος του φορολογικού έτους εντός του οποίου έγινε η διανομή ή κεφαλαιοποίηση και φορολογείται, συναθροιζόμενο με τα λοιπά αποτελέσματα (κέρδη ή ζημιές) από επιχειρηματική δραστηριότητα με την δήλωση φορολογίας εισοδήματος που θα υποβληθεί για το φορολογικό έτος αυτό.

### Προγράμματα παροχής κινήτρων

Τα μακροπρόθεσμα αποθεματικά προγραμμάτων παροχής κινήτρων αφορά τη θέσπιση μακροπρόθεσμου προγράμματος παροχής κινήτρων στα μέλη του Δ.Σ., το προσωπικό και συνεργάτες της Εταιρείας. Το πρόγραμμα είναι σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, του Ν. 4706/2020. Οι βασικοί στόχοι του προγράμματος είναι η εναρμόνιση των συμφερόντων των Δικαιούχων της Εταιρείας με τα συμφέροντα των Μετόχων και η παροχή επιπλέον κινήτρων προς το σκοπό επίτευξης των μακροπρόθεσμων στρατηγικών, οικονομικών και λειτουργικών στόχων της Εταιρείας. Προς το σκοπό εφαρμογής του προγράμματος η Εταιρεία θα χρησιμοποιεί ίδιες μετοχές τις οποίες θα αποκτήσει σύμφωνα με την εφαρμοστέα νομοθεσία είτε θα εκδίδει νέες μετοχές με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών ή διανεμητών αποθεματικών ή διαφοράς από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

Οι Δικαιούχοι θα θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους με κριτήριο (δείκτη απόδοσης). Οι στόχοι για την μέτρηση της απόδοσης θα εκτιμώνται με βάση την Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Gross Asset Value» και την Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «Net Asset Value» της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2021-2023 και 2024-2026, όπως αναλύονται παρακάτω.

Ως Ακαθάριστη Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «GAV» θεωρείται η ακαθάριστη αξία των ακινήτων, συμμετοχών, συμβάσεων παραχώρησης και ταμειακών διαθέσιμων του Ομίλου με ημερομηνία 31.12 εκάστης χρήσης. Ως Καθαρή Αξία των Στοιχείων Ενεργητικού «NAV» θεωρείται η καθαρή αξία της Εταιρείας όπως αποτυπώνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας με ημερομηνία 31.12 εκάστης χρήσης.

**α. Πρόγραμμα Δωρεάν διάθεσης μετοχών 2021-2023**

Ως διάρκεια του Προγράμματος ορίζεται η περίοδος από την ημερομηνία έγκρισης του Προγράμματος και των Όρων του Προγράμματος από τη Γενική Συνέλευση στην από 10.12.2021 συνεδρίασή της μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023. Βάσει της απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας την 02.06.2023, τροποποιήθηκε ότι ο ανώτατος αριθμός των προς διάθεση μετοχών θα αντιστοιχεί στο 0,7% του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας ανά έτος ενώ δεν θα υπερβαίνει συνολικά για όλη την διάρκεια του προγράμματος το 1,8% του μετοχικού κεφαλαίου

**β. Πρόγραμμα Δωρεάν διάθεσης μετοχών 2024-2026**

Με την από 31.05.2024 απόφαση της Τ.Γ.Σ της Εταιρείας αποφασίσθηκε νέο πρόγραμμα δωρεάν διάθεσης μετοχών διάρκειας τριών ετών. Ο ανώτατος αριθμός των προς διάθεση μετοχών θα αντιστοιχεί στο 0,8% του μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας ανά έτος ενώ δεν θα υπερβαίνει συνολικά για όλη την διάρκεια του προγράμματος το 2,3 % του μετοχικού κεφαλαίου.

Την 22.07.2024 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 205.844 με έκδοση 411.688 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018. Η διαφορά την τιμής έκδοσης των μετοχών και του σχηματισμένου αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων, ποσού € 428 χιλ., καταχωρήθηκε σε κονδύλι των Ιδίων κεφαλαίων.

Την 07.05.2025 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 283.177 με έκδοση 566.354 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων προκειμένου οι μετοχές αυτές να διατεθούν δωρεάν στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018. Η διαφορά την τιμής έκδοσης των μετοχών και του σχηματισμένου αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων, ποσού € 323 χιλ., καταχωρήθηκε σε κονδύλι των Ιδίων κεφαλαίων.

Η αξία του προγράμματος για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 661 χιλ., για τη χρήση 2024 ανέρχεται σε € 598 χιλ. και για τη χρήση 2025 ανέρχεται σε € 736 χιλ.

Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί στο κονδύλι «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού», κατά την τρέχουσα χρήση για τα ανωτέρω προγράμματα ανέρχεται σε € 657 χιλ., το οποίο έχει αναγνωριστεί ως αποθεματικό στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.

Η αξία που έχει αναγνωρισθεί στο αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές ισούται με € 1.292 εκ. κατά την 31.12.2025 ( € 661 χιλ. για τη χρήση 2023, € 398 χιλ. για τη χρήση 2024 και € 233 χιλ. για τη χρήση 2025) και αξία ίση με € 1.241 χιλ. κατά την 31.12.2024 (€ 606 χιλ., για τη χρήση 2022, € 441 χιλ. για τη χρήση 2023 και € 194 χιλ. για τη χρήση 2024).

Στις 31.12.2025 οι δικαιούχοι είχαν λάβει δικαιώματα εξάσκησης για 1.527.148 μετοχές (560.169 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2023, 469.807 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2024 και 497.172 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2025). Τα μη ληφθέντα δικαιώματα προαίρεσης την 31.12.2025, ανέρχονταν σε € 199 χιλ. για την χρήση 2024 και σε € 503 χιλ. για την χρήση 2025.

**6.16 Αποτελέσματα εις νέον**

Τα Αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

|   | Όμιλος             |                   | Εταιρεία          |                   |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | 31/12/2025         | 31/12/2024        | 31/12/2025        | 31/12/2024        |
| <b>Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης</b>                        | <b>76.236.617</b>  | <b>35.229.253</b> | <b>39.382.331</b> | <b>24.412.771</b> |
| Καθαρά κέρδη χρήσης   | 45.258.732         | 40.667.579        | 15.664.639        | 14.593.538        |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης                                  | (6.629)            | (1.936)           | (6.629)           | (1.936)           |
| Συγχώνευση θυγατρικής   | -                  | -                 | 251.397           | -                 |
| Μεταφορά από αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές | 322.823            | 428.156           | 322.823           | 428.156           |
| Αποτελέσματα από πώληση ιδίων μετοχών                             | 12.460             | 224.690           | 12.460            | 224.690           |
| Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό                                   | (794.686)          | (311.125)         | (729.677)         | (274.888)         |
| <b>Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης</b>                               | <b>121.029.316</b> | <b>76.236.617</b> | <b>54.897.344</b> | <b>39.382.331</b> |

**6.17 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές**

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 31.12.2025 σε € 0,5εκ. έναντι € 0,23 εκ. την 31.12.2024 και προέρχονται από την εταιρεία EMEL A.E. και PANDORA INVEST A.E., ως άμεσες συμμετοχές και τις εταιρείες PANFIN A.E. και PANRISE A.E., ως έμμεσες συμμετοχές, και αντιπροσωπεύουν αντίστοιχα το 0,38% (για την EMEL) και 20% (για τις PANDORA, PANFIN και PANRISE) των ιδίων κεφαλαίων τους.

Η ανάλυση τους για την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, για την 31.12.2025 και την 31.12.2024, έχει ως εξής:

| Εταιρεία                        | 31/12/2025            |                  |                                | 31/12/2024       |                                |  |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|--|
|                                 | Ποσοστό<br>μειοψηφίας | Ίδια<br>κεφάλαια | Μη<br>ελέγχουσες<br>συμμετοχές | Ίδια<br>κεφάλαια | Μη<br>ελέγχουσες<br>συμμετοχές |  |
| EMEL A.E                        | 0,38%                 | 2.701.806        | 10.267                         | 2.759.876        | 10.488                         |  |
| PANDORA A.E.                    | 20%                   | 1.043.004        | 208.601                        | (161.696)        | (32.339)                       |  |
| PANFIN A.E (έμμεση συμμετοχή)   | 20%                   | 1.434.022        | 281.804                        | 1.284.344        | 251.869                        |  |
| PANRISE A.E. (έμμεση συμμετοχή) | 20%                   | 87.427           | (2.515)                        | 98.543           | (291)                          |  |
| <b>Σύνολο</b>                   |                       | <b>5.266.259</b> | <b>498.157</b>                 | <b>3.981.067</b> | <b>229.726</b>                 |  |

Η ανάλυση τους για την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, για την 31.12.2025 και την 31.12.2024, έχει ως εξής:

| Εταιρεία                        | 31/12/2025            |                                |                                | 31/12/2025                 |                                |  |
|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--|
|                                 | Ποσοστό<br>μειοψηφίας | Κέρδη-<br>ζημίες μετά<br>φόρων | Μη<br>ελέγχουσες<br>συμμετοχές | Κέρδη ζημίες<br>μετά φόρων | Μη<br>ελέγχουσες<br>συμμετοχές |  |
| EMEL A.E                        | 0,38%                 | (58.071)                       | (221)                          | 88.147                     | 335                            |  |
| PANDORA A.E.                    | 20%                   | 1.204.699                      | 240.940                        | (248.786)                  | (49.757)                       |  |
| PANFIN A.E (έμμεση συμμετοχή)   | 20%                   | 149.678                        | 29.936                         | 1.259.344                  | 251.869                        |  |
| PANRISE A.E. (έμμεση συμμετοχή) | 20%                   | (11.115)                       | (2.223)                        | (1.457)                    | (291)                          |  |
| <b>Σύνολο</b>                   |                       | <b>1.285.191</b>               | <b>268.432</b>                 | <b>1.097.248</b>           | <b>202.155</b>                 |  |

### 6.18 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση α) το διαπραγματεύσιμο στο Χρηματιστήριο Αθηνών ομόλογο, 5ετούς διάρκειας λογιστικής αξίας € 99,0 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 64,3 εκ κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου, γ) για δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 52,7 εκ κατά την 31.12.2025 ο Όμιλος έχει υπογράψει συμβάσεις αντιστάθμισης του επιτοκιακού κίνδυνου, καθώς και δ) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε αξία € 26,7 εκ. κατά την 31.12.2025 είναι σταθερού επιτοκίου και συνεπώς δεν υπόκεινται στο σχετικό κίνδυνο.

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται όπως παρακάτω με βάση την περίοδο αποπληρωμής. Τα ποσά που είναι πληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα, ενώ τα ποσά που είναι πληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

|                       | Όμιλος                        |                               |                               |                               |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                       | 31/12/2025                    |                               | 31/12/2024                    |                               |
|                       | Βραχυπρόθεσμες<br>υποχρεώσεις | Μακροπρόθεσμες<br>υποχρεώσεις | Βραχυπρόθεσμες<br>υποχρεώσεις | Μακροπρόθεσμες<br>υποχρεώσεις |
| Ομολογιακά δάνεια     | 16.963.163                    | 403.461.039                   | 12.430.133                    | 288.980.043                   |
| Επιχορηγήσεις δανείων | 564.617                       | 7.065.247                     | 432.459                       | 7.048.944                     |
| <b>Σύνολο δανείων</b> | <b>17.527.780</b>             | <b>410.526.286</b>            | <b>12.862.592</b>             | <b>296.028.987</b>            |

  

|                       | Εταιρεία                      |                               |                               |                               |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                       | 31/12/2025                    |                               | 31/12/2024                    |                               |
|                       | Βραχυπρόθεσμες<br>υποχρεώσεις | Μακροπρόθεσμες<br>υποχρεώσεις | Βραχυπρόθεσμες<br>υποχρεώσεις | Μακροπρόθεσμες<br>υποχρεώσεις |
| Ομολογιακά δάνεια     | 11.814.311                    | 348.366.918                   | 3.624.940                     | 229.221.751                   |
| Επιχορηγήσεις δανείων | 77.362                        | 692.771                       | 51.379                        | 483.665                       |
| <b>Σύνολο δανείων</b> | <b>11.891.673</b>             | <b>349.059.689</b>            | <b>3.676.319</b>              | <b>229.705.416</b>            |

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις έχει ως εξής:

|   | Όμιλος             |                    | Εταιρεία           |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | 31/12/2025         | 31/12/2024         | 31/12/2025         | 31/12/2024         |
| <b>Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης χρήσεως</b>                    | <b>308.891.580</b> | <b>193.828.860</b> | <b>233.381.735</b> | <b>134.191.531</b> |
| Ταμειακές εισροές (Δάνεια)                                      | 233.934.248        | 98.179.281         | 180.184.830        | 54.406.694         |
| Ταμειακές εκροές (Δάνεια)                                       | (118.107.371)      | (36.147.981)       | (59.076.413)       | (33.427.787)       |
| Δανειακές υποχρεώσεις νέων θυγατρικών που αποκτήθηκαν στη χρήση | 5.793.754          | 53.224.066         | -                  | -                  |
| Δανειακές υποχρεώσεις συγχωνευθείσας θυγατρικής                 | -                  | -                  | (2.748.885)        | -                  |
| Ταμειακές εισροές (Δάνεια από θυγατρικές)                       | -                  | -                  | 3.799.960          | 77.907.243         |
| Έξοδα έκδοσης δανείων   | (1.077.547)        | (581.100)          | (936.905)          | (277.200)          |
| Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές                                   | (1.380.598)        | 388.452            | 6.347.040          | 581.254            |
| <b>Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης χρήσεως</b>                      | <b>428.054.066</b> | <b>308.891.580</b> | <b>360.951.362</b> | <b>233.381.735</b> |

Οι λοιπές μη ταμειακές μεταβολές αφορούν αναγνώριση τόκων μέσω της μεθόδου πραγματικού επιτοκίου, κέρδη από τροποποίηση όρων των ομολογιακών δανείων, προβλέψεις τόκων χρήσεως καθώς και αντιστροφή τους. Στις λοιπές μη ταμειακές μεταβολές της Εταιρείας παρουσιάζονται οι προβλέψεις τόκων του ενδοομιλικού δανείου συνολικής αξίας € 3,08 εκ. τα οποία απαλοίφονται στον Όμιλο.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

| Ποσά σε ευρώ           | Όμιλος             |                    | Εταιρεία           |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                        | 31/12/2025         | 31/12/2024         | 31/12/2025         | 31/12/2024         |
| Μέχρι 1 έτος           | 17.527.780         | 12.862.592         | 11.891.673         | 3.676.319          |
| Από 2 έως 5 έτη        | 248.942.313        | 186.633.306        | 214.558.097        | 146.783.826        |
| Περισσότερο των 5 ετών | 161.583.972        | 109.395.682        | 134.501.593        | 82.921.590         |
| <b>Σύνολο</b>          | <b>428.054.066</b> | <b>308.891.580</b> | <b>360.951.362</b> | <b>233.381.735</b> |

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 31.12.2025 ποσό € 2,04 εκ και € 1,84 εκ αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 2,39 εκ και € 1,64 εκ για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2024.

Την 28.04.2025 και την 30.09.2025 η Εταιρεία υπέγραψε ενδοομιλικό δάνειο ύψους € 3,6 εκ. και € 0,3 εκ. αντίστοιχα με την θυγατρική εταιρεία Sunwing A.E., τα οποία είναι δάνεια μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2035), σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη του δανείου. Για τα εν λόγω δάνεια, δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 3,5 εκ. και € 0,3 εκ. αντίστοιχα.

Την 25.09.2024, η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank Σύμβαση Πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους € 2,3 εκ. διάρκειας 9 μηνών και με σκοπό την μερική ανακατασκευή υφιστάμενου κτιρίου στο Πικέρμι. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 1,5 εκ.. Η εν λόγω Σύμβαση ύψους € 2,3 εκ. εξοφλήθηκε στις 17.07.2025 στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας

Την 30.10.2024, η εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας διάρκειας 15 ετών ύψους € 4,48 εκ. με σκοπό την ανακατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας Sunwing Makrigialos Beach. Την 20.02.2025, υπογράφηκε τροποποίηση του ανωτέρω ομολογιακού δανείου με σκοπό την παράταση της ημερομηνίας προθεσμίας κάλυψης και την 21.03.2025 εκταμιεύθηκε ποσό € 2,8 εκ. με ισόποση εξόφληση αλληλόχρεου λογαριασμού. Την 08.12.2025 υπογράφηκε τροποποίηση του ανωτέρω ομολογιακού δανείου με σκοπό την εναρμόνιση χρηματοοικονομικών δεικτών λόγω αλλαγής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος σε ΑΕΕΑΠ. Η θυγατρική εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Την 30.10.2024, η εταιρεία SUNWING A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας διάρκειας 15 ετών ύψους € 7,36 εκ. με σκοπό την ανακατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας Sunwing Sungarden hotels. Την 08.12.2025 υπογράφηκε τροποποίηση του ανωτέρω ομολογιακού δανείου με σκοπό την εναρμόνιση χρηματοοικονομικών δεικτών λόγω αλλαγής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος σε ΑΕΕΑΠ. Η θυγατρική εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Από το υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο ποσού έως € 50 εκ. της Εταιρείας με την τράπεζα Eurobank που είχε υπογραφεί τον Νοέμβριο 2022, και έχει τροποποιηθεί την 11.11.2024, εκταμιεύθηκε την 10.12.2024 ποσό ύψους € 13,9 εκ. και κατά την τρέχουσα χρήση ποσό ύψους € 4,4 εκ.

Την 21.11.2024, η θυγατρική εταιρεία PANDORA A.E. υπέγραψε με την συνδεδεμένη VIA FUTURA AB ομολογιακό δάνειο ύψους € 1,7 εκ. λήξης 21.11.2034, με σκοπό την χρηματοδότηση της συμμετοχής της PANDORA INVEST A.E. στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας RENTI TO GO A.E. το οποίο εξοφλήθηκε πλήρως εντός της τρέχουσας χρήσης.

Την 23.12.2024, η εταιρεία SUNWING A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 49,34 εκ. διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της χρήσης 2024 εκταμιεύθηκε ποσό € 16,35 εκ. και εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 32,99 εκ..

Την 23.12.2024, η εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 16,7 εκ. διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της χρήσης 2024, εκταμιεύθηκε ποσό € 6,05 εκ. και εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 10,65 εκ.

Την 30.12.2024, η Εταιρεία υπέγραψε με την Alpha Bank Σύμβαση Πίστωσης με Ανοιχτό Αλληλόχρεο Λογαριασμό ύψους € 15 εκ. διάρκειας 18 μηνών, η διάρκεια του οποίου παρατάθηκε κατά 18 μήνες έως 30.12.2027 με νεότερες τροποποιήσεις της

25.06.2025 και 19.12.2025, με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών της εταιρείας, το οποίο εκταμιεύθηκε ολοσχερώς εντός της τρέχουσας χρήσης.

Την 27.01.2025, η Εταιρεία υπέγραψε με την Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 10,38 εκ. με σκοπό την αγορά και ανακατασκευή ακινήτων σε φοιτητικές εστίες. Κατά τη τρέχουσα χρήση εκταμιεύθηκε ποσό € 7,55 εκ.. Το εν λόγω ποσό θα αναχρηματοδοτηθεί το 2026 από 2 συμβάσεις ομολογιακών δανείων που υπεγράφησαν στις 23.10.2025, ήτοι κοινό ομολογιακό δάνειο έως € 0,92εκ. και ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως ποσό € 9.43εκ. με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή 5 φοιτητικών εστιών .

Την 28.01.2025, η Εταιρεία υπέγραψε με την Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 4,99 εκ. ως ενδιάμεση χρηματοδότηση μέχρι εκταμίευση ομολογιακού δανείου με σκοπό την αγορά μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.. Την 08.04.2025, υπογράφηκε σύμβαση ομολογιακού δανείου με την Optima Bank ποσού € 4,99 εκ. τα οποία εκταμιεύθηκαν την 16.05.2025 και εξοφλήθηκε ο ανοιχτός αλληλόχρεος λογαριασμός.

Την 17.07.2025, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα, έως ποσού € 5 εκ., το οποίο και εκταμίευσε την ίδια ημερομηνία. Την 31.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε στην ολοσχερή αποπληρωμή του ποσού με ίδια επενδυτικά κεφάλαια.

Την 25.07.2025 η θυγατρική εταιρεία «ARTEMIS REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» υπέγραψε με την Τράπεζα OPTIMA BANK ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως του ποσού € 3,32 εκ. που αφορά ανακασκευή σχολικού συγκροτήματος στον Δήμο Αρτέμιδας. Το ποσό εκταμιεύθηκε στις 24.10.2025 και εξοφλήθηκε ποσό € 2,94 από το υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο.

Την 10.09.2025 και την 23.09.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσεων παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα, έως ποσού € 26 εκ. και € 19 εκ., αντίστοιχα, με σκοπό την κάλυψη μέρους του τιμήματος απόκτησης των μετοχών της εταιρεία Hoteles Sunwing S.A.U. Την 30.10.2025 η εταιρεία υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα δύο συμβάσεις ομολογιακών δανείων έως € 26 εκ. και € 19 εκ. διάρκειας 18 μηνών. Στις 12.12.2025 εκταμιεύθηκε ποσό € 26 εκ. και € 19 εκ και εξοφλήθηκαν ολοσχερώς οι συμβάσεις παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό.

Την 24.10.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, έως ποσού € 3,5 εκ. διάρκειας 10,5 έτη, με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή ακινήτου στο Κορωπί. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 0,81 εκ.

Την 20.11.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, έως ποσού € 8,5 εκ. διάρκειας 12 έτη, με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή ακινήτου στην Καισαριανή. Εντός της τρέχουσας χρήσης εκταμιεύθηκε ποσό € 3,38 εκ.

Την 11.12.2025 η θυγατρική εταιρεία PRIMALAFIT A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά έκδοση επιπλέον δανείου ύψους € 4 εκ., το οποίο εκταμιεύθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης.

Την 16.12.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου με την Εθνική Τράπεζα, έως ποσού € 40 εκ. διάρκειας 15 έτη, το οποίο εκταμιεύθηκε εντός της τρέχουσας χρήσης, με σκοπό την κάλυψη μέρους του τιμήματος απόκτησης Συγκροτήματος Ξενοδοχείου 5\*, που βρίσκεται στην Κω.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Όμιλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 419,02 εκ..

Κατά την τρέχουσα χρήση, ο Όμιλος και η Εταιρεία προχώρησαν στην υπογραφή τροποποιήσεων επτά δανειακών συμβάσεων, συνολικής αξίας € 127,4 εκ και € 51,2 εκ. αντίστοιχα κατά την 31.12.2025, με τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου και εξαμήνου. Ο Όμιλος αξιολόγησε την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών και συνεχίζει να αναγνωρίζει τα υπάρχοντα δάνεια βάσει των τροποποιημένων όρων.

Από τις τροποποιήσεις προέκυψαν καθαρά κέρδη συνολικού ποσού € 2,65 εκ. χιλ. για τον Όμιλο και ποσού € 0,43 εκ. για την Εταιρεία, το οποίο απεικονίζεται στο κονδύλι χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα (σημείωση 6.33).

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των χρήσεων που έληξαν την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

- α) Δείκτης Κάλυψης Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης (μελλοντικός και ιστορικός): 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) Δείκτης αναπροσαρμοσμένου συνολικού δανεισμού προς Αναπροσαρμοσμένο Ενεργητικό

γ) Δείκτης κάλυψης τόκων: αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων προς καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα (εξαιρουμένων κερδών και εξόδων ΣΔΙΤ)

δ) Δείκτης Ελεύθερα επιλέξιμα ακίνητα προς ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανείου

ε) Δείκτης Εξασφαλιστικής Κάλυψης Ακινήτων: συνολική ονομαστική αξία ανεξόφλητων ομολογιών προς την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων

Οι ανωτέρω επιμετρούμενοι χρηματοοικονομικοί δείκτες αφορούν δανειακές υποχρεώσεις αξίας € 354,32 εκ. του Ομίλου και € 205,69 εκ. της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2025.

Σημειώνεται ότι για την χρήση 2025, δεν συνέτρεξε περίπτωση αιτημάτων παρέκκλισης αναφορικά με επιμετρούμενους χρηματοοικονομικούς δείκτες ομολογιακών δανείων του Ομίλου ή/και της Εταιρείας.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν προχωρήσει στην επιμέτρηση των μελλοντικών χρηματοοικονομικών δεικτών σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων για τους επόμενους 12 μήνες. Ο Όμιλος δεν έχει καμία ένδειξη ότι θα αντιμετωπίσει κάποια δυσκολία συμμόρφωσης με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες κατά την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2026 και την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2026.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

### 6.19 Υποχρεώσεις μισθώσεων

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                   | Όμιλος                         |                   |                  | Εταιρεία                       |                   |                  |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|
|                                   | Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων | Μισθώσεις Κτιρίων | Σύνολο           | Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων | Μισθώσεις Κτιρίων | Σύνολο           |
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2025</b>        | <b>1.407.404</b>               | <b>790.498</b>    | <b>2.197.902</b> | <b>1.407.404</b>               | <b>790.498</b>    | <b>2.197.902</b> |
| Προσθήκες χρήσης                  | 4.305.425                      | -                 | 4.305.425        | 4.305.425                      | -                 | 4.305.425        |
| Τόκοι χρήσεως                     | 91.915                         | 44.115            | 136.031          | 91.915                         | 44.115            | 136.031          |
| Πληρωμές χρήσεως                  | (48.640)                       | (166.410)         | (215.050)        | (48.640)                       | (166.410)         | (215.050)        |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2025</b>        | <b>5.756.104</b>               | <b>668.203</b>    | <b>6.424.308</b> | <b>5.756.104</b>               | <b>668.203</b>    | <b>6.424.308</b> |
| Το υπόλοιπο αναλύεται σε :        |                                |                   |                  |                                |                   |                  |
| Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων | 5.729.798                      | 536.694           | 6.266.492        | 5.729.798                      | 536.694           | 6.266.492        |
| Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων | 26.307                         | 131.509           | 157.816          | 26.307                         | 131.509           | 157.816          |
| <b>Σύνολο</b>                     | <b>5.756.104</b>               | <b>668.203</b>    | <b>6.424.308</b> | <b>5.756.104</b>               | <b>668.203</b>    | <b>6.424.308</b> |
| <b>Υπόλοιπο 01.01.2024</b>        | <b>5.773.156</b>               | <b>901.968</b>    | <b>6.675.124</b> | <b>5.773.156</b>               | <b>901.968</b>    | <b>6.675.124</b> |
| Τόκοι χρήσεως                     | 219.072                        | 51.131            | 270.203          | 219.072                        | 51.131            | 270.203          |
| Πληρωμές χρήσεως                  | (4.584.825)                    | (162.600)         | (4.747.425)      | (4.584.825)                    | (162.600)         | (4.747.425)      |
| <b>Υπόλοιπο 31.12.2024</b>        | <b>1.407.404</b>               | <b>790.498</b>    | <b>2.197.902</b> | <b>1.407.404</b>               | <b>790.498</b>    | <b>2.197.902</b> |
| Το υπόλοιπο αναλύεται σε :        |                                |                   |                  |                                |                   |                  |
| Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων | 1.381.746                      | 668.203           | 2.049.949        | 1.381.746                      | 668.203           | 2.049.949        |
| Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων | 25.658                         | 122.295           | 147.952          | 25.658                         | 122.295           | 147.952          |
| <b>Σύνολο</b>                     | <b>1.407.404</b>               | <b>790.498</b>    | <b>2.197.902</b> | <b>1.407.404</b>               | <b>790.498</b>    | <b>2.197.902</b> |

Η λήξη των μισθώσεων έχει ως εξής :

|   | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 31/12/2025       | 31/12/2024       | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
| <b>Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Μέχρι 1 έτος  | 357.156          | 215.050          | 357.156          | 215.050          |
| Από 2 έως 5 έτη   | 1.757.626        | 880.194          | 1.757.626        | 880.194          |
| Περισσότερο των 5 ετών                                    | 7.775.930        | 2.010.518        | 7.775.930        | 2.010.518        |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>9.890.712</b> | <b>3.105.762</b> | <b>9.890.712</b> | <b>3.105.762</b> |
| Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων | (3.466.404)      | (907.860)        | (3.466.404)      | (907.860)        |
| <b>Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης</b>                 | <b>6.424.308</b> | <b>2.197.902</b> | <b>6.424.308</b> | <b>2.197.902</b> |

**Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων μίσθωσης έχει ως εξής:**

|                        |                  |                  |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Μέχρι 1 έτος           | 157.816          | 147.952          | 157.816          | 147.952          |
| Από 2 έως 5 έτη        | 1.026.580        | 654.161          | 1.026.580        | 654.161          |
| Περισσότερο των 5 ετών | 5.239.912        | 1.395.789        | 5.239.912        | 1.395.789        |
| <b>Σύνολο</b>          | <b>6.424.308</b> | <b>2.197.902</b> | <b>6.424.308</b> | <b>2.197.902</b> |

Η μίσθωση στα επενδυτικά ακίνητα αφορά:

α. Την απορροφηθείσα από την Εταιρεία θυγατρική εταιρεία VALOR, η οποία έχει υπογράψει συμφωνητικό μακροχρόνιας μίσθωσης με την Εκκλησία της Ελλάδος για ακίνητο που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, το οποίο αφού ανακαινίσθηκε λειτουργεί ως φοιτητική εστία.

β. Το επενδυτικό ακίνητο το οποίο απέκτησε η Εταιρεία, με την υπογραφή συμφωνητικό μακροχρόνιας μίσθωσης με τα ΚΤΕΛ Νομού Αχαΐας Α.Ε. στις 05.08.2025, το οποίο βρίσκεται στην Πάτρα και κατόπιν της ανακαίνισης η οποία είναι σε εξέλιξη, θα λειτουργήσει ως φοιτητική εστία.

**6.20 Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζόμενους**

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

|   | Όμιλος/Εταιρεία |               |
|---|-----------------|---------------|
|   | 31/12/2025      | 31/12/2024    |
| Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζόμενους | 85.829          | 63.041        |
| <b>Σύνολο</b>                           | <b>85.829</b>   | <b>63.041</b> |

Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης όπως αναγνωρίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, έχει ως εξής:

|   | Όμιλος/Εταιρεία |                |
|---|-----------------|----------------|
|   | 1/1-31/12/2025  | 1/1-31/12/2024 |
| <b>Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση</b>                                 |                 |                |
| Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης                           | 63.041          | 47.880         |
| Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα         | 6.629           | 1.936          |
| Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη                               | -               | (70.000)       |
| Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων | 16.159          | 83.225         |
| <b>Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης</b>                          | <b>85.829</b>   | <b>63.041</b>  |

Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:

| Αναλογιστικές Παραδοχές στο τέλος της χρήσης | 1/1-31/12/2025 | 1/1-31/12/2024 |
|--|----------------|----------------|
| Επιτόκιο προεξόφλησης                        | 3,79%          | 3,44%          |
| Πληθωρισμός                                  | 1,80%          | 1,80%          |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών                  | 3,80%          | 3,80%          |
| Διάρκεια υποχρεώσεων                         | 4,82           | 4,53           |

**Ανάλυση ευαισθησίας αποτελεσμάτων**

|                                   | Μεταβολή | Αύξηση | Μείωση |
|-----------------------------------|----------|--------|--------|
| Επιτόκιο προεξόφλησης +0,5%       | (1.905)  |        | 2,22%  |
| Επιτόκιο προεξόφλησης -0,5%       | 2.025    | 2,36%  |        |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών +0,5% | 2.015    | 2,35%  |        |
| Μελλοντικές αυξήσεις μισθών +0,5% | (1.914)  |        | 2,23%  |

Οι λογιστικές απεικονίσεις, των υποχρεώσεων της Εταιρείας οι οποίες προκύπτουν από τις αποζημιώσεις του νόμου 4093/2012, προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης σύμφωνα με όσα ορίζονται από το ΔΛΠ 19 σχετικά με τους ενεργούς εργαζόμενους τον Δεκέμβριο του 2025.

**6.21 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                   | Όμιλος        |                | Εταιρεία      |                |
|-------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                   | 31/12/2025    | 31/12/2024     | 31/12/2025    | 31/12/2024     |
| Λοιπές προβλέψεις | 32.286        | 248.530        | 32.286        | 248.530        |
| <b>Σύνολο</b>     | <b>32.286</b> | <b>248.530</b> | <b>32.286</b> | <b>248.530</b> |

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

|                                    | Όμιλος         | Εταιρεία       |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Υπόλοιπο έναρξης 01/01/2024</b> | <b>403.456</b> | <b>303.456</b> |
| Αντιστροφή προβλέψεων              | (154.926)      | (54.926)       |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2024</b>         | <b>248.530</b> | <b>248.530</b> |
| <b>Υπόλοιπο έναρξης 01/01/2025</b> | <b>248.530</b> | <b>248.530</b> |
| Αντιστροφή προβλέψεων              | (248.530)      | (248.530)      |
| Πρόβλεψη συγχωνευθείσας θυγατρικής | 32.286         | 32.286         |
| <b>Υπόλοιπο 31/12/2025</b>         | <b>32.286</b>  | <b>32.286</b>  |

Η αντιστροφή προβλέψεων αφορά μη πραγματοποιηθέντα έξοδα τα οποία είχαν βεβαιωθεί από τον Δήμο Ωραιοκάστρου σε βάρος της Εταιρείας αναφορικά με δημοτικά τέλη και προσαυξήσεις έναντι συγκεκριμένου επενδυτικού ακινήτου και τα οποία διακανονίσθηκαν κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025.

### 6.22 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                   | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                   | 31/12/2025       | 31/12/2024       | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
| Εγγυήσεις ενοικίων                | 4.674.770        | 3.875.161        | 2.197.222        | 2.211.613        |
| Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 4.533.333        | 5.000.000        | 4.533.333        | 5.000.000        |
| <b>Σύνολο</b>                     | <b>9.208.103</b> | <b>8.875.161</b> | <b>6.730.555</b> | <b>7.211.613</b> |

Η αύξηση στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στον Όμιλο αφορά κυρίως στην αύξηση των εγγυήσεων ενοικίων λόγω της εξαγοράς νέων θυγατρικών.

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την 31.12.2025 αφορούν ποσό αξίας € 3,03εκ για την απόκτηση των μετοχών στην θυγατρική εταιρεία HOTELES SUNWING S.A.U. και ποσό αξίας € 1,5εκ για την απόκτηση της Σέμελη. Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την 31.12.2025 αφορούν ποσό αξίας € 5,0εκ για την απόκτηση των μετοχών στην θυγατρική εταιρεία SUNWING A.E. οι οποίες έχουν ταξινομηθεί στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (σημείωση 6.25) καθώς θα διακανονισθούν εντός των επόμενων 12 μηνών.

### 6.23 Προμηθευτές

Οι υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                      | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                      | 31/12/2025       | 31/12/2024       | 31/12/2025       | 31/12/2024     |
| Προμηθευτές          | 1.441.836        | 1.199.585        | 1.330.355        | 503.083        |
| Προκαταβολές πελατών | 213.929          | 101.381          | 13.127           | 1.381          |
| <b>Σύνολο</b>        | <b>1.655.765</b> | <b>1.300.965</b> | <b>1.343.482</b> | <b>504.463</b> |

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας, λήγουν κατά μέσο όρο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και δεν βαρύνονται με τόκους. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

### 6.24 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / φόρος

Την 5.4.2022 η Εταιρεία έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («Α.Ε..Ε.Α.Π.») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Με την από 4.5.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας εγκρίθηκαν η μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π και οι ανάλογες τροποποιήσεις στο καταστατικό της, με την επωνυμία της να τροποποιείται σε «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ σε ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται ως «Α.Ε.Α.Α.Π.» σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν 5193/2025 με ειδικό τρόπο, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, 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 της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Η θυγατρική εταιρεία ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., η οποία αποκτήθηκε από τον Όμιλο την 29.01.2025 και απορροφήθηκε από την Εταιρεία την 28.11.2025, φορολογείται από την ημερομηνία έναρξης της διαχειριστικής της χρήσης, ήτοι 01.01.2025 έως την 29.01.2025 με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος του ν.4172/2013.

Η θυγατρική εταιρεία «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», η οποία αποκτήθηκε από τον Όμιλο την 31.07.2025, φορολογείται από την ημερομηνία έναρξης της διαχειριστικής της χρήσης, ήτοι 01.01.2025 έως την 31.07.2025 με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος του ν.4172/2013.

Επιπρόσθετα, αναφορικά με την θυγατρική εταιρεία HOTELES SUNWING S.A.U. με έδρα στην Ισπανία, η οποία αποκτήθηκε από τον Όμιλο την 12.09.2025, φορολογείται βάσει των διατάξεων που ισχύουν βάσει της Ισπανικής νομοθεσίας.

Η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας (και των θυγατρικών της στην Ελλάδα) υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, οπότε δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Η κίνηση του λογαριασμού αναλύεται ως εξής:

|                                     | Όμιλος           |                  | Εταιρεία       |                |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                                     | 31/12/2025       | 31/12/2024       | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
| <b>Τρέχων φόρος αρχής χρήσης</b>    | <b>1.297.903</b> | <b>788.224</b>   | <b>586.985</b> | <b>508.555</b> |
| Πλέον : Φόρος επενδύσεων χρήσης     | 1.986.720        | 1.953.804        | 1.059.575      | 1.228.207      |
| Πλέον: Φόρος εισοδήματος θυγατρικών | 800.323          | 339.208          | -              | -              |
| Μείον: Πληρωμή φόρου εισοδήματος    | (827.475)        | -                | -              | -              |
| Μείον :Πληρωμή φόρου επενδύσεων     | (1.953.214)      | (1.783.333)      | (1.073.025)    | (1.149.777)    |
| <b>Τρέχων φόρος τέλους χρήσης</b>   | <b>1.304.257</b> | <b>1.297.903</b> | <b>573.535</b> | <b>586.985</b> |

#### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2020-2024 της Εταιρείας και όλων των θυγατρικών εταιρειών συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών που αποκτήθηκαν εντός του 2025 πλην της θυγατρικής ΑΡΤΕΜΙΣ έχουν ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Η χρήση 2022 της VALOR IKE έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Ν. 4548/2018 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Οι χρήσεις 2020-2024 της Εταιρείας και των θυγατρικών εταιρειών της δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από μελλοντικό έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθεί, δε θα έχει σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση των Εταιρειών. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος των ανωτέρω εταιρειών από τον τακτικό ελεγκτή για τη χρήση 2025 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές εταιρείες ZONAS A.E και TOP REALTY, που συγχωνεύθηκαν με την Εταιρεία, έχουν λάβει εντολή φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021-2022 η ZONAS και για τις χρήσεις 2020 – 2021 η TOP REALTY. Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη.

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

#### 6.25 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                    | Όμιλος           |                  | Εταιρεία         |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                    | 31/12/2025       | 31/12/2024       | 31/12/2025       | 31/12/2024       |
| Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη | 1.042.145        | 773.246          | 379.895          | 139.384          |
| Ασφαλιστικοί οργανισμοί            | 54.468           | 51.465           | 54.468           | 51.465           |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα           | 764.626          | 507.541          | 688.259          | 419.302          |
| Πιστωτές διάφοροι                  | 8.134.930        | 2.584.571        | 7.770.950        | 3.004.045        |
| <b>Σύνολο</b>                      | <b>9.996.169</b> | <b>3.916.823</b> | <b>8.893.572</b> | <b>3.614.196</b> |

Η αύξηση στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στον Όμιλο και την Εταιρεία οφείλεται στην υποχρέωση του τιμήματος αξίας € 5,0 εκ για την απόκτηση συμμετοχής στην εταιρεία SUNWING A.E., η οποία θα αποπληρωθεί εντός 12 μηνών με επιτόκιο 5%.

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους. Η αύξηση στις λοιπές υποχρεώσεις από φόρους – τέλη, αφορά κυρίως στις προσθήκες νέων θυγατρικών.

**6.26 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων**

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                                     | Όμιλος                    |                           | Εταιρεία                  |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                     | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 |
| Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων | 32.789.865                | 18.864.743                | 15.812.082                | 14.353.993                |
| <b>Σύνολο</b>                       | <b>32.789.865</b>         | <b>18.864.743</b>         | <b>15.812.082</b>         | <b>14.353.993</b>         |

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 0,41 εκ. και € 0,15 εκ. αντίστοιχα, αναφορικά με κίνητρα μίσθωσης βάσει ορισμένων μισθωτικών συμβάσεων.

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας ενός έως δεκαεννέα ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία.

Τα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα των επενδυτικών ακινήτων βάσει συμβάσεων μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών έχουν ως ακολούθως:

|                       | Όμιλος                    |                           | Εταιρεία                  |                           |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                       | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 |
| Μέχρι 1 έτος          | 35.326.319                | 29.568.181                | 15.143.741                | 14.912.687                |
| Από 2 μέχρι και 5 έτη | 128.234.918               | 192.778.723               | 47.661.909                | 50.518.574                |
| Περισσότερο από 5 έτη | 218.662.478               | 159.448.916               | 60.464.792                | 36.396.041                |
| <b>Σύνολο</b>         | <b>382.223.715</b>        | <b>381.795.820</b>        | <b>123.270.442</b>        | <b>101.827.302</b>        |

Η μεταβολή οφείλεται στην προσθήκη νέων ακινήτων από την Εταιρεία και απόκτηση νέων θυγατρικών στον Όμιλο. (σημειώσεις 6.1 και 6.6)

**6.27 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

Τα Έσοδα από παροχή υπηρεσιών του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|  | Όμιλος                    |                           | Εταιρεία                  |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|  | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 |
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών             | -                         | 27.446                    | -                         | 165.446                   |
| Έσοδα παροχής υπηρεσιών θυγατρικής JPA | 2.446.905                 | 2.641.415                 | -                         | -                         |
| Έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων | 961.326                   | 819.976                   | 527.928                   | 496.727                   |
| <b>Σύνολο</b>                          | <b>3.408.231</b>          | <b>3.488.838</b>          | <b>527.928</b>            | <b>662.173</b>            |

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αφορούν παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ΣΔΙΤ της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ.

Τα έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων αφορούν δαπάνες που πραγματοποιεί ο Όμιλος για λογαριασμό μισθωτών του και στην συνέχεια τιμολογούνται σε αυτούς.

**6.28 Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων**

Εντός της τρέχουσας χρήσης, ο Όμιλος ξεκίνησε την πραγματοποίηση συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με σκοπό την μεταπώληση τους, τα οποία ταξινομούνται ως αποθέματα.

Εντός της χρήσης 2025, ολοκληρώθηκαν οι κάτωθι πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων:

α. την 30.04.2025, η θυγατρική PANDORA INVEST A.E. προχώρησε σε αγορά οικιστικού ακινήτου, με σκοπό την πώληση του, έναντι συνολικού τιμήματος € 0,32 εκ. Την 22.05.2025 προχώρησε στην πώληση του οικιστικού ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 1,06 εκ.

β. την 28.07.2025, η ως άνω θυγατρική, προχώρησε σε αγορά οικιστικού ακινήτου, με σκοπό την πώληση του, έναντι συνολικού τιμήματος € 0,18 εκ. Την 31.07.2025, προχώρησε στην πώληση του οικιστικού ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 0,25 εκ.

Δεν συνέτρεξαν περιπτώσεις πώλησης αποθεμάτων ακινήτων για την συγκριτική χρήση 2024.

|   | Όμιλος<br>01/01/2025-<br>31/12/2025 |
|---|-------------------------------------|
| Κόστος αγοράς Αποθεμάτων Ακινήτων                 | (503.118)                           |
| Έσοδο Πώλησης Αποθεμάτων Ακινήτων                 | 1.306.560                           |
| <b>Μικτό κέρδος από πώληση αποθεμάτων χρήσεως</b> | <b>803.442</b>                      |

### 6.29 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|   | Όμιλος                |                       | Εταιρεία              |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | 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 και έξοδα τρίτων                            | 4.282.648             | 3.563.510             | 1.162.594             | 968.167               |
| Ασφάλιστρα  | 430.384               | 337.153               | 225.394               | 157.444               |
| Φόρος ακίνητης. Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) και λοιποί φόροι | 1.405.349             | 1.051.847             | 653.947               | 653.527               |
| Έξοδα κοινοχρήστων                                  | 955.877               | 774.317               | 546.256               | 476.035               |
| Διάφορα έξοδα                                       | 448.902               | 317.463               | 448.902               | 317.463               |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>7.523.159</b>      | <b>6.044.290</b>      | <b>3.037.092</b>      | <b>2.572.637</b>      |

Η αύξηση των εξόδων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

### 6.30 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

|                           | Ο Όμιλος              |                       | Η Εταιρεία            |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                           | 01/01/2025-31/12/2025 | 01/01/2024-31/12/2024 | 01/01/2025-31/12/2025 | 01/01/2024-31/12/2024 |
| Μισθωτοί                  | 21                    | 17                    | 21                    | 17                    |
| <b>Σύνολο Εργαζομένων</b> | <b>21</b>             | <b>17</b>             | <b>21</b>             | <b>17</b>             |

| Παροχές σε εργαζομένους                             | Ο Όμιλος              |                       | Η Εταιρεία            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | 01/01/2025-31/12/2025 | 01/01/2024-31/12/2024 | 01/01/2025-31/12/2025 | 01/01/2024-31/12/2024 |
| Μισθοί και ημερομίσθια                              | 1.768.567             | 1.585.014             | 1.768.567             | 1.585.014             |
| Εργοδοτικές εισφορές                                | 229.943               | 220.243               | 229.943               | 220.243               |
| Αποζημιώσεις απόλυσης                               | -                     | 63.221                | -                     | 63.221                |
| Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού                | 16.159                | 20.004                | 16.159                | 20.004                |
| Κόστος προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές     | 657.121               | 616.524               | 657.121               | 616.524               |
| Λοιπές παροχές                                      | 82.922                | 56.202                | 82.922                | 56.202                |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>2.754.712</b>      | <b>2.561.208</b>      | <b>2.754.712</b>      | <b>2.561.208</b>      |
| Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (σημείωση 6.1) | -                     | (38.984)              | -                     | (38.984)              |
| <b>Σύνολο</b>                                       | <b>2.754.712</b>      | <b>2.522.224</b>      | <b>2.754.712</b>      | <b>2.522.224</b>      |

Οι δαπάνες προσωπικού, κατά την τρέχουσα χρήση, ανήλθαν σε € 2,8 έναντι € 2,5 εκ. κατά την συγκριτική χρήση 2024 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ο αριθμός του προσωπικού ήταν 21 άτομα έναντι 17 την 31.12.2024.

### 6.31 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|                               | Όμιλος                |                       | Εταιρεία              |                       |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                               | 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 Συνεργατών-Συμβούλων  | 1.017.106             | 768.517               | 666.133               | 593.574               |
| Παροχές τρίτων                | 195.955               | 132.363               | 183.375               | 96.114                |
| Φόροι τέλη                    | 188.687               | 228.518               | 119.864               | 89.122                |
| Έξοδα προβολής και διαφήμισης | 594.381               | 258.155               | 594.381               | 258.155               |
| Διάφορα έξοδα                 | 333.269               | 240.296               | 250.846               | 309.588               |
| <b>Σύνολο</b>                 | <b>2.329.399</b>      | <b>1.627.848</b>      | <b>1.814.599</b>      | <b>1.346.553</b>      |

Η αύξηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων στην Εταιρεία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εξόδων προβολής κα διαφήμισης, ενώ στον Όμιλο η αύξηση οφείλεται στις προσθήκες νέων θυγατρικών.

**6.32 Άλλα έσοδα**

Τα άλλα έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|   | Όμιλος                    |                           | Εταιρεία                  |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|   | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 |
| Έσοδα από αναστροφή προβλέψεων προηγ. χρήσεων (σημείωση 6.21) | 299.590                   | 154.926                   | 248.530                   | 54.926                    |
| Έσοδα από ποινικές ρήτρες                                     | -                         | 265.752                   | -                         | 265.752                   |
| Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε θυγατρικές - κοινοπραξίες       | 20.000                    | -                         | 278.000                   | -                         |
| Διάφορα έσοδα   | 133.521                   | 125.387                   | 22.485                    | 31.262                    |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>453.111</b>            | <b>546.065</b>            | <b>549.015</b>            | <b>351.940</b>            |

**6.33 Χρηματοοικονομικά έξοδα / (έσοδα)**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

|   | Όμιλος                    |                           | Εταιρεία                  |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|   | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 |
| Τόκοι από Δάνεια τραπεζών                               | 14.136.684                | 10.561.689                | 7.752.653                 | 6.116.601                 |
| Τόκοι από Μισθώσεις                                     | 141.165                   | 270.203                   | 141.165                   | 270.203                   |
| Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια                            | -                         | -                         | 2.871.221                 | -                         |
| Λοιπά τραπεζικά (έσοδα) / έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων | (1.980.016)               | (618.666)                 | 92.767                    | (158.681)                 |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>12.297.833</b>         | <b>10.213.226</b>         | <b>10.857.806</b>         | <b>6.228.123</b>          |
| Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (σημείωση 6.1)     | (203.989)                 | (1.220.963)               | (203.989)                 | (115.430)                 |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>12.093.842</b>         | <b>8.992.263</b>          | <b>10.653.817</b>         | <b>6.112.693</b>          |

Η Εταιρεία προέβη σε τροποποιήσεις συμβάσεων ομολογιακών δανείων αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από τις τροποποιήσεις προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 2,65 εκ. για τον Όμιλο και ποσού € 0,43 εκ. για την Εταιρεία (σημείωση 6.18).

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

|  | Όμιλος                    |                           | Εταιρεία                  |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|  | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 | 01/01/2025-<br>31/12/2025 | 01/01/2024-<br>31/12/2024 |
| Πιστωτικοί τόκοι                                   | 21.637                    | 691.368                   | 18.565                    | 670.805                   |
| Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια                       | -                         | -                         | 1.005.487                 | 668.154                   |
| Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (σημείωση 6.2) | 2.128.547                 | 2.081.555                 | -                         | -                         |
| <b>Σύνολο</b>                                      | <b>2.150.185</b>          | <b>2.772.923</b>          | <b>1.024.052</b>          | <b>1.338.959</b>          |

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 12,09 εκ. έναντι € 8,99 εκ. της χρήσης 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,1 εκ.. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού για την αγορά και ανακατασκευή νέων ακινήτων και για την αγορά νέων θυγατρικών.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 2,15 εκ. έναντι € 2,77 εκ. της χρήσης 2024, παρουσιάζοντας μείωση € 0,62 εκ. και αφορούν κυρίως τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, καθώς και τόκους από καταθέσεις προθεσμίας.

Την 31.12.2025, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 3,291%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 2,082%. Την 31.12.2024, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 3,878%, ενσωματώνοντας αυξημένο Euribor της τάξεως 2,853%.

**6.34 Κέρδη ανά μετοχή**

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των ίδιων μετοχών της Εταιρείας (σημείωση 6.14).

|  | Όμιλος        |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
| Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής | 45.258.732    | 40.667.579    |
| Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών                         | 108.569.206   | 86.198.841    |
| <b>Βασικά κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ</b>                     | <b>0,4169</b> | <b>0,4718</b> |

Επισημαίνεται επίσης ότι υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών λόγω του πρόγραμμα παροχής μετοχών στο προσωπικό (σημείωση 6.16) και, συνεπώς, συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση του δείκτη απομειωμένων κερδών ανά μετοχή.

|  | Ο Όμιλος      |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 31/12/2025    | 31/12/2024    |
| Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής | 45.258.732    | 40.667.579    |
| Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών                         | 109.794.691   | 87.561.846    |
| <b>Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή σε ευρώ</b>                | <b>0,4122</b> | <b>0,4644</b> |

### 6.35 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδοομιλικές συναλλαγές και τα ενδοομιλικά υπόλοιπα της Εταιρείας με τις θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες έχουν ως εξής:

| Θυγατρικές  | Εταιρεία<br>31.12.2025 |                   | 01.01.2025-31.12.2025 |                  |
|---|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|
|   | Απαιτήσεις             | Υποχρεώσεις       | Έσοδα                 | Έξοδα            |
| ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.                    | -                      | -                 | 108.655               | -                |
| JPA ΑΕΕΣ  | 383.160                | -                 | 103.000               | -                |
| SUNWING A.E.  | 148.800                | 84.661.742        | 120.000               | 2.871.221        |
| ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS<br>ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. | 46.595                 | -                 | 102                   | -                |
| PANDORA INVEST A.E.                                   | 6.731.276              | -                 | 287.899               | -                |
| PRIMALAFT A.E.  | 7.460.958              | 182.792           | 643.831               | -                |
| <b>Σύνολα</b>   | <b>14.770.789</b>      | <b>84.844.534</b> | <b>1.263.487</b>      | <b>2.871.221</b> |

  

| Θυγατρικές          | 31.12.2024        |                   | 01.01.2025-31.12.2025 |               |
|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
|                     | Απαιτήσεις        | Υποχρεώσεις       | Έσοδα                 | Έξοδα         |
| JPA ΑΕΕΣ            | 255.440           | -                 | 103.000               | -             |
| SUNWING A.E.        | -                 | 77.990.560        | -                     | 83.317        |
| PANDORA INVEST A.E. | 4.857.126         | -                 | 206.543               | -             |
| PRIMALAFT A.E.      | 14.118.868        | 580.320           | 496.611               | -             |
| <b>Σύνολα</b>       | <b>19.231.435</b> | <b>78.570.880</b> | <b>806.154</b>        | <b>83.317</b> |

|  | Όμιλος            |                         |                   |                         | Εταιρεία          |                         |                  |                         |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
|  | 31.12.2025        | 01.01.2025 – 31.12.2025 | 31.12.2025        | 01.01.2025 – 31.12.2025 | 31.12.2025        | 01.01.2025 – 31.12.2025 | 31.12.2025       | 01.01.2025 – 31.12.2025 |
| <b>Συνδεδεμένες</b>  | <b>Απαιτήσεις</b> | <b>Υποχρεώσεις</b>      | <b>Έσοδα</b>      | <b>Έξοδα</b>            | <b>Απαιτήσεις</b> | <b>Υποχρεώσεις</b>      | <b>Έσοδα</b>     | <b>Έξοδα</b>            |
| VIA FUTURA A.E   | 1.630.271         | 9.000                   | 29.607            | 1.800.194               | 1.613.161         | -                       | 29.607           | 716.399                 |
| VIA FUTURA A.B   | -                 | -                       | -                 | 41.083                  | -                 | -                       | -                | -                       |
| NLTG ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ<br>ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ                              | -                 | 1.416.667               | 9.325.370         | -                       | -                 | -                       | -                | -                       |
| ΜΠΟΥΤΑΡΗ<br>ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α. Ε.                               | -                 | -                       | 648.966           | 5.981                   | -                 | -                       | 648.966          | 5.981                   |
| ΕΛΛΗΝΙΚΑ<br>ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΕ                                  | 1.500.000         | -                       | -                 | -                       | 1.500.000         | -                       | -                | -                       |
| ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε.   | -                 | 10.663                  | 288.837           | 6.006                   | -                 | 10.663                  | 288.837          | 5.490                   |
| ΣΚΑΛΑΡΕΑ ΚΡΗΤΗ<br>Α.Ε                                      | -                 | 12.400                  | 176.907           | 13.395                  | -                 | 12.400                  | 176.907          | 13.395                  |
| ENGINEERIA ΑΕ  | -                 | 5.921                   | 31.861            | 94.998                  | -                 | 5.921                   | 31.861           | 94.998                  |
| NAVARINO<br>VINEYARDS A.E.                                 | -                 | 2.325.000               | -                 | -                       | -                 | 2.325.000               | -                | -                       |
| NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ<br>ΜΟΝ. Α.Ε.                               | -                 | 5.174.074               | -                 | 174.074                 | -                 | 5.174.074               | -                | 174.074                 |
| GO PARK A.E.   | 16.198            | -                       | 213.440           | -                       | -                 | -                       | -                | -                       |
| STERNER<br>STENHUS GREECE<br>ΑΒ                            | -                 | -                       | -                 | 1.500                   | -                 | -                       | -                | 1.500                   |
| AIRTOURS RESORT<br>OWNERSHIP<br>ESPANA S.L.                | -                 | 3.033.333               | -                 | 33.333                  | -                 | 3.033.333               | -                | 33.333                  |
| NORDIC LEISURE<br>TRAVEL GROUP                             | -                 | 242.750                 | -                 | -                       | -                 | -                       | -                | -                       |
| ΣΕΜΕΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ<br>ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ<br>ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ<br>ΑΝΩΝΥΜΟΣ | -                 | -                       | 387.917           | 1.718                   | -                 | -                       | 387.917          | 1.718                   |
| ΕΜΠΟΡΙΚΗ<br>ΕΤΑΙΡΕΙΑ                                       | -                 | -                       | -                 | -                       | -                 | -                       | -                | -                       |
| <b>Σύνολα</b>  | <b>3.146.469</b>  | <b>12.229.808</b>       | <b>11.102.905</b> | <b>2.172.282</b>        | <b>3.113.161</b>  | <b>10.561.391</b>       | <b>1.564.095</b> | <b>1.046.888</b>        |

|                                    | Όμιλος         |                  |                       |                  | Εταιρεία       |                  |                       |                  |
|------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------|------------------|
|                                    | 31/12/2024     |                  | 01/01/2024-31/12/2024 |                  | 31/12/2024     |                  | 01/01/2024-31/12/2024 |                  |
| Συνδεδεμένες                       | Απαιτήσεις     | Υποχρεώσεις      | Έσοδα                 | Έξοδα            | Απαιτήσεις     | Υποχρεώσεις      | Έσοδα                 | Έξοδα            |
| VIA FUTURA A.E                     | 373.331        | 644.119          | 31.080                | 1.219.009        | 373.331        | 342.606          | 31.080                | 565.466          |
| VIA FUTURA A.B                     | -              | 1.708.264        | -                     | -                | -              | -                | -                     | -                |
| ΜΠΟΥΤΑΡΗ                           | -              | -                | -                     | -                | -              | -                | -                     | -                |
| ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α.Ε                     | -              | -                | 953.541               | 401.954          | -              | -                | 953.541               | 401.954          |
| ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ .Ε.                      | -              | -                | 279.179               | 17.581           | -              | -                | 279.179               | 16.760           |
| NAVARINO                           | -              | -                | -                     | -                | -              | -                | -                     | -                |
| VINEYARDS A.E.                     | -              | 2.325.000        | -                     | -                | -              | 2.325.000        | -                     | -                |
| ENGINEERIA AE                      | -              | 8.110            | 31.126                | 105.742          | -              | 8.110            | 31.126                | 105.742          |
| NOE A.E.                           | 24.719         | -                | 444.644               | -                | 24.719         | -                | 444.644               | -                |
| GO PARK A.E.                       | -              | -                | 53.706                | -                | -              | -                | -                     | -                |
| Stenhus Fastigheter<br>i Norden AB | -              | -                | 19.846                | -                | -              | -                | 19.846                | -                |
| STERNER<br>STENHUS GREECE<br>AB    | -              | -                | -                     | 2.500            | -              | -                | -                     | 2.500            |
| NLTG                               | -              | 5.000.000        | -                     | -                | -              | 5.000.000        | -                     | -                |
| <b>Σύνολα</b>                      | <b>398.050</b> | <b>9.685.493</b> | <b>1.813.123</b>      | <b>1.746.785</b> | <b>398.050</b> | <b>7.675.716</b> | <b>1.759.417</b>      | <b>1.092.421</b> |

Επιπροσθέτως, έχουν πραγματοποιηθεί και οι κάτωθι συναλλαγές:

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 9.650.049 που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

| Παροχές προς τη Διοίκηση                         | Όμιλος                |                       | Εταιρεία              |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | 01.01.-<br>31.12.2025 | 01.01.-<br>31.12.2024 | 01.01.-<br>31.12.2025 | 01.01.-<br>31.12.2024 |
| Αμοιβές διευθυντικών στελεχών                    | 719.896               | 748.502               | 719.896               | 748.502               |
| Αποζημιώσεις διευθυντικών στελεχών               | -                     | 80.721                | -                     | 80.721                |
| Αμοιβές Δ.Σ                                      | 105.600               | 105.600               | 105.600               | 105.600               |
| Κόστος προγράμματος παροχής κινητήρων σε μετοχές | 528.294               | 499.636               | 528.294               | 499.636               |
| <b>Σύνολο</b>                                    | <b>1.353.790</b>      | <b>1.434.459</b>      | <b>1.353.790</b>      | <b>1.434.459</b>      |

Όλες οι συναλλαγές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται στα πλαίσια των εμπορικών δραστηριοτήτων του.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA A.E. αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και απαιτήσεις από δοθείσες προκαταβολές για έργα. Τα έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη VIA FUTURA A.B αφορούν τόκους από έκδοση ομολογιακού δανείου.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία ENGINEERIA AE αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση χώρου. Τα έξοδα αφορούν λήψη υπηρεσιών για διαχείριση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία GO PARK A.E. αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση χώρου.

Οι απαιτήσεις από τις θυγατρικές PRIMALAFIT A.E., ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. και PANDORA INVEST A.E. αφορούν κυρίως α) απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και β) σύναψη χρηματοοικονομικής σύμβασης που αφορά τη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού στην θυγατρική PRIMALAFIT A.E.

Η υποχρέωση προς την θυγατρική SUNWING A.E. αφορά οφειλή από ανάληψη ομολογιακού δανείου (σημείωση 6.18). Τα έξοδα αφορούν τιμολόγηση κοινών δαπανών.

Η υποχρέωση προς την συνδεδεμένη εταιρεία NAVARINO VINEYARDS A.E. αφορά οφειλή από αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η οποία θα καταβληθεί εντός της επόμενης χρήσης.

Η υποχρέωση προς την συνδεδεμένη εταιρεία NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε. αφορά υπόλοιπο τιμήματος για της εξαγορά του 100%της θυγατρικής SUNWING A.E., το οποίο θα καταβληθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2026 και τα έξοδα αφορούν στους αναλογούντες τόκους.

Η υποχρέωση προς την συνδεδεμένη εταιρεία AIRTOURS RESORT OWNERSHIP ESPANA S.L. αφορά υπόλοιπο τιμήματος για της εξαγορά του 100%της θυγατρικής HOTELES SUNWING S.A.U., το οποίο θα καταβληθεί εντός 18 μηνών και τα έξοδα αφορούν στους αναλογούντες τόκους.

Η υποχρέωση προς την συνδεδεμένη εταιρεία NORDIC LEISURE TRAVEL GROUP αφορά οφειλή της θυγατρικής HOTELES SUNWING S.A.U. από προκαταβολή φόρου εισοδήματος

Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές αφορούν τιμολογήσεις κοινών δαπανών.

Οι συναλλαγές με τις συνδεδεμένες εταιρείες ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε., ΣΚΑΛΑΡΕΑ ΚΡΗΤΗ Α.Ε. και ΣΕΜΕΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ αφορούν κυρίως έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων.

Η απαίτηση από την συνδεδεμένη εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΕ αφορά οφειλόμενο τμήμα από την πώληση της εταιρείας Σεμέλη (σημείωση 6.8).

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε. αφορούν κυρίως α) έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων και β) δοθείσες εγγυήσεις.

Τα ενδοομιλικά δάνεια τα οποία δόθηκαν από την Εταιρεία προς τις θυγατρικές της είναι δάνεια μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2028 έως 2044), σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη των δανείων. Για τα εν λόγω δάνεια δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

Το ενδοομιλικό δάνειο το οποίο δόθηκε στην Εταιρεία από θυγατρική εταιρεία, είναι δάνειο μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2035), σταθερού επιτοκίου 5%, με το κεφάλαιο και τους τόκους να είναι καταβλητέα στην λήξη του δανείου. Για το εν λόγω δάνειο, δεν υπάρχει υποχρέωση εγγραφής υποθηκών, προσημειώσεων ή επιμέτρησης χρηματοοικονομικών δεικτών.

Δεν υπάρχουν δάνεια από/προς συνδεδεμένα μέρη, πλην αυτών που αναγράφονται ανωτέρω.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι σύμφωνα με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη. Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

### 6.36 Αμοιβές Ελεγκτών

Η εταιρεία ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές Α.Ε. με έδρα την Ελλάδα διατέλεσε ως ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 καθώς και για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και παρείχε ελεγκτικές και λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες στην Εταιρεία και στον Όμιλο.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Όμιλο από το δίκτυο της ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε. για τις χρήσεις 2025 και 2024 αντίστοιχα:

|  | Όμιλος                  |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | 01/01/2025 - 31/12/2025 | 01/01/2024 - 31/12/2024 |
| Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες                       | 176.764                 | 152.620                 |
| Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης | 61.880                  | 70.120                  |
| Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες           | 45.586                  | 66.240                  |
| <b>Σύνολο</b>  | <b>284.230</b>          | <b>288.980</b>          |

### 6.37 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις. Οι δοθείσες εγγυήσεις αναλύονται ως εξής:

| Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις                                      | Όμιλος             |                    | Εταιρεία           |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | 31/12/2025         | 31/12/2024         | 31/12/2025         | 31/12/2024         |
| Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια | 419.020.068        | 246.063.068        | 246.424.068        | 101.229.068        |
|  | <b>419.020.068</b> | <b>246.063.068</b> | <b>246.424.068</b> | <b>101.229.068</b> |

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA ΑΕΕΣ, PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., PRIMALAFΤ Α.Ε., PANDORA INVEST Α.Ε., PANFIN Α.Ε., SUNWING Α.Ε., ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ, Α.Ε., ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., Hoteles Sunwing S.A.U υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Η Εταιρεία έχει παράσχει εγγυήσεις για τις θυγατρικές εταιρείες PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., PRIMALAFT Α.Ε., SUNWING Α.Ε., ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. και ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε καθώς και για την κοινοπραξία IQ Karela M.A.E. στην οποία συμμετέχει, υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους, για την εκπλήρωση των τραπεζικών τους υποχρεώσεων.

Η αύξηση στις παραχωρημένες υποθήκες και προσημειώσεις οφείλεται στην αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού επενδυτικών ακινήτων καθώς και στην χρηματοδότηση κατασκευών σε νέα και υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα.

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των Εταιρειών του Ομίλου την 31.12.2025 και την 31.12.2024 που θα επηρέαζαν ουσιαδώς την χρηματοοικονομική τους κατάσταση.

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις που σχετίζονται με συμβασιοποιημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες που θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον στις υπό κατασκευή φοιτητικές εστίες και στα ξενοδοχεία στην Κρήτη, στη Ρόδο και στην Κω. Το συνολικό ποσό των συμβασιοποιημένων κεφαλαιουχικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε € 32,6 εκ.

Επίσης, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST Α.Ε. έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι των προσυμφώνων απόκτησης 19 ακινήτων από εταιρείες του ομίλου της Alpha Bank, συνολικού ύψους € 0,46 εκ..

### **6.38 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.**

Την 26.01.2026 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνων που είχαν υπογραφεί την 02.10.2025 προχώρησε στην απόκτηση κτιριακού συγκροτήματος ξενοδοχείου 5\* που βρίσκεται στην περιοχή Μαστιχάρι στην Κω, που θα λειτουργήσει ως προσθήκη στο ήδη υπάρχον επενδυτικό ακίνητο που απέκτησε στην διάρκεια της χρήσης 2025 στην Κω, έναντι τιμήματος € 20 εκ.

Την 19.01.2026, ο Όμιλος προχώρησε σε απόκτηση τετραώροφης κατοικίας στην Αθήνα έναντι τιμήματος € 0,7 εκ, μέσω της θυγατρικής εταιρείας «PANDORA INVEST Α.Ε.». Την 23.01.2026 ολοκληρώθηκε η πώληση του ακινήτου έναντι τιμήματος € 1 εκ.

Την 04.02.2026, ολοκληρώθηκε η σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «PANDORA INVEST II Α.Ε.», μετοχικού κεφαλαίου € 25.000 με κύρια δραστηριότητα αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων.

Την 06.02.2026 η εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα OPTIMA BANK τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου € 9,43 εκ. που αφορά τροποποίηση προγράμματος αποπληρωμής.

Την 06.02.2026 η εταιρεία υπέγραψε με την Τράπεζα OPTIMA BANK τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου €0,91 εκ. που αφορά τροποποίηση προγράμματος αποπληρωμής.

Την 09.02.2026 η εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση βραχυπρόθεσμου δανεισμού ύψους € 0,91 εκ. από αναχρηματοδότηση ομολογιακού δανείου που υπογράφηκε στις 23.10.2025 με σκοπό την αγορά δύο ακινήτων στην Ρόδο και Ξάνθη.

Την 12.02.2026 η εταιρεία προχώρησε σε εξόφληση βραχυπρόθεσμου δανεισμού ύψους € 6,72 εκ. από αναχρηματοδότηση ομολογιακού δανείου στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ύψους € 9,43 εκ. που υπογράφηκε στις 23.10.2025 με σκοπό την αγορά και την ανακατασκευή πέντε φοιτητικών εστιών.

Την 12.02.2026, ολοκληρώθηκε η σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», μετοχικού κεφαλαίου € 15.950.000. Το ως άνω μετοχικό κεφάλαιο καταβλήθηκε εν μέρει με εισφορά ακινήτου, η αξία του οποίου αποτιμήθηκε, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.4548/2018 και ανέρχεται στο ποσό των € 15.850.000 και εν μέρει με μετρητά κατά το ποσό των € 100.000. Η κύρια δραστηριότητα της ορίζεται σε αγοραπωλησία μη οικιστικών κτιρίων και οικοπέδων για την ανέγερση τέτοιων κτιρίων

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των ετήσιων εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία ή / και τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ**  
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ**  
Α. Δ. Τ. Α02247403

**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ**  
Α .Δ. Τ. Α02861712  
Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α / 16009

**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση, οι εκθέσεις ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών και οι εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου της μητρικής εταιρείας **PREMIA Properties** καθώς και των θυγατρικών της είναι αναρτημένες στην διεύθυνση διαδικτύου της μητρικής εταιρείας <http://www.premia.gr>

Στον ίδιο διαδικτυακό τόπο είναι αναρτημένες και οι περιοδικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις και οικονομικές εκθέσεις της μητρικής εταιρείας.

# PREMIA

Properties

## PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Αρ. ΓΕ.ΜΗ.: 861301000

Αριθμός Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 4/949/5.4.2022

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Βασιλίσσης Σοφίας 59 Αθήνα ,Τ.Κ. 11521

**Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετοχών, με δυνατότητα μερικής κάλυψης μέσω δημόσιας πρότασης και ιδιωτικής τοποθέτησης για την περίοδο από 25.07.2025 μέχρι την 31.12.2025**

Σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής το «Χ.Α.»), την απόφαση υπ' αριθ. 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α., όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017, και την υπ' αριθ. απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Ε.Κ., γνωστοποιείται ότι, από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (εφεξής «Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου» ή «ΑΜΚ») ποσού Σαράντα Εκατομμυρίων ευρώ (€39.999.999) με την έκδοση 30.769.230 κοινών Ονομαστικών μετοχών με ονομαστική τιμή € 0,50 εκάστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 08.05.2025 απόφαση Γενικής Συνέλευσης και την από 16.07.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 30.05.2025 απόφαση έγκρισης της ΑΜΚ από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Σαράντα Εκατομμυρίων (€39.999.999). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε € 1.236.363 καλύφθηκαν εν μέρει με ποσό αξίας 1.043.162 από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας και τα υπόλοιπα από ίδια κεφάλαια της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, το συνολικό ποσό που αντλήθηκε σε μετρητά μετά από την αφαίρεση των εξόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 38.959.837. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου καλύφθηκε πλήρως και οι νέες μετοχές εκδόθηκαν στις 25.07.2025. Οι εκδοθείσες μετοχές εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 28.07.2025.

Τα καθαρά έσοδα της ΑΜΚ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό. Η Εταιρεία δηλώνει ότι η διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων θα χρησιμοποιηθούν σε επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία από τον Όμιλο και σε κεφάλαιο κίνησης.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια καθώς και η έως την 31.12.2025 διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του Εγγράφου Πληροφοριών, ως ακολούθως:

| ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ |   |  |                                  |
|---|---|--|----------------------------------|
| Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων                                     | Καθαρά αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση | Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την περίοδο 25.07 – 31.12.2025 | Υπόλοιπο προς Διάθεση 31.12.2025 |
| Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία   | 35.999.999                              | 35.999.999   | -                                |
| Κεφάλαιο κίνησης  | 2.956.838                               | 2.956.838  | -                                |
| <b>Σύνολο</b>   | <b>38.956.837</b>                       | <b>38.956.837</b>  | -                                |

## Σημειώσεις :

### I. Επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία

Τα διατεθέντα κεφάλαια έως 31.12.2025, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής:

- Ποσό αξίας € 31,332 εκ. διατέθηκε για τον σκοπό της απόκτησης της εταιρείας HOTELES SUNWING S.A. η οποία έχει στην κατοχή της ξενοδοχείο \*Hotel Sunwing Arguineguin\* που βρίσκεται στους Κανάριους Νήσους, στο πλαίσιο του ιδιωτικού συμφωνητικού πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών της εταιρείας με ημερομηνία υπογραφής την 04.07 2025.
- Ποσό αξίας € 2,647 εκ. διατέθηκε για τον σκοπό της απόκτησης της εταιρείας ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ η οποία έχει στην κατοχή της σχολικό συγκρότημα που βρίσκεται στον Δήμο Αρτέμιδας στο πλαίσιο του ιδιωτικού συμφωνητικού πώλησης και μεταβίβασης των μετοχών της εταιρείας με ημερομηνία υπογραφής την 31.07 2025.
- Ποσό αξίας € 2,020 εκ. διατέθηκε έναντι της απόκτησης ακινήτου που βρίσκεται στο Κορωπί επί της Λεωφόρου Κορωπίου – Βάρης με αριθμ.40, στο πλαίσιο ιδιωτικού συμφωνητικού απόκτησης με ημερομηνία υπογραφής την 22.07.2025.

### II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 2.957 χιλ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας στο διάστημα 25.07.2025 έως 27.11.2025.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**

**ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ**  
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ  
ΜΑΡΚΑΖΟΣ**  
Α. Δ. Τ. Α02247403

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ  
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ**  
Α. Δ. Τ. Α02861712  
Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α /  
16009



## Shape the future with confidence

**Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετοχών, με δυνατότητα μερικής κάλυψης μέσω δημόσιας πρότασης και ιδιωτικής τοποθέτησης για την περίοδο από 25.07.2025 μέχρι την 31.12.2025» της Εταιρείας «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «Διοίκηση») της Εταιρείας «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

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

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») αναφορικά με την υποβολή στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας που προέκυψαν από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετοχών, με δυνατότητα μερικής κάλυψης μέσω δημόσιας πρότασης και ιδιωτικής τοποθέτησης για την περίοδο από 25.07.2025 μέχρι την 31.12.2025» (εφεξής «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων» ή το «Υποκείμενο Θέμα»). Η προαναφερόμενη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τα όσα προβλέπονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.1.4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και από την Απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η ως άνω Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών πραγματοποιήθηκε στις 25.07.2025 σύμφωνα με (α) την από 08.05.2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, (β) την από 30.05.2025 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, (γ) την από 16.07.2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και (δ) το από 17.07.2025 Έγγραφο Παραρτήματος ΙΧ του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 που εκδόθηκε από την Εταιρεία («Έγγραφο Πληροφοριών»).

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

### **Ευθύνες της Διοίκησης**

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

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

### **Ευθύνες του ελεγκτή**



**Shape the future  
with confidence**

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

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

### **Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας**

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

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

### **Διαδικασίες και Ευρήματα**

Επί του υποκείμενου θέματος διενεργήσαμε τις διαδικασίες που περιγράφονται κατωτέρω, όπως αυτές συμφωνήθηκαν με τη Διοίκηση της Εταιρείας στους όρους της ανάθεσης με ημερομηνία 11 Φεβρουαρίου 2026.

|          | <b>Διαδικασίες</b>  | <b>Ευρήματα</b>   |
|----------|---|---|
| <b>1</b> | Σύγκριση, για σκοπούς πληρότητας, των πληροφοριών που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με όσα ορίζονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.1.4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. | Συγκρίναμε, για σκοπούς πληρότητας, τις πληροφορίες που περιέχονται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από τις διατάξεις των παραγράφων 4.1.2 και 4.1.4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις. |
| <b>2</b> | Σύγκριση, για σκοπούς συνέπειας, του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Έγγραφο Πληροφοριών, που εκδόθηκε την 17.07.2025 από   | Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία στο Έγγραφο Πληροφοριών, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 17.07.2025, καθώς   |

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓιΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000



Shape the future  
with confidence

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | την Εταιρεία, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.  | και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.   |
| 3 | Σύγκριση του ποσού της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 25 <sup>η</sup> Ιουλίου 2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Έγγραφο Πληροφοριών, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 150-04-8550-27297 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Optima Bank. | Συμφωνήσαμε το ποσό της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από την 25 <sup>η</sup> Ιουλίου 2025 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Έγγραφο Πληροφοριών, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 150-04-8550-27297 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Optima Bank, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις. |
| 4 | Συμφωνία της διάθεσης των αντληθέντων ποσών που περιλαμβάνονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την περίοδο 25.07 – 31.12.2025» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα συμφωνητικά αγοράς ή με τα τιμολόγια αγοράς όπου υφίστανται, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.  | Τα αντληθέντα ποσά που περιλαμβάνονται στην στήλη «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την περίοδο 25.07 – 31.12.2025» της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα συμφωνητικά αγοράς ή με τα τιμολόγια αγοράς, όπου υφίστανται, με τα πρακτικά και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας όπου υφίστανται, και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.  |

Αθήνα, 26 Φεβρουαρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.  
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8B, ΜΑΡΟΥΣΙ  
151 25 ΑΘΗΝΑ  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107 Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 107

Επωνυμία: ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Διακριτικός Τίτλος: ERNST & YOUNG  
Νομική Μορφή: Ανώνυμη Εταιρεία  
Έδρα: Χειμάρρας 8B, Μαρούσι, 15125  
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000