

PREMIA

Properties

PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2026

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 5 ΤΟΥ Ν. 3556/2007	4
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
1. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση	5
2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου	7
3. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	8
4. Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας	12
5. Προοπτικές για το Β Εξάμηνο του 2026	14
6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	14
7. Ίδιες μετοχές	15
8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	15
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	16
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	18
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	19
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	20
III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	21
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	22
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	23
1. Γενικές πληροφορίες	24
2. Σύνοψη Ουσιαστών Λογιστικών Πολιτικών	26
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	26
2.2 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α.)	26
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης	28
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	28
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	30
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	30
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	31
4.2 Γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας	31
4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων	31
4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων	32
4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου	32
4.6 Κίνδυνος ρευστότητας	32
4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού	33
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος	33
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA AEEΣ	33
4.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	34
4.11 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	35
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς	37
Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:	37
α) Λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας	37
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	40
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	40
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	44
6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές	44
6.4 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	47
6.5 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	49
6.6 Εμπορικές απαιτήσεις	49
6.7 Δεσμευμένες καταθέσεις	50
6.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	50
6.9 Μετοχικό κεφάλαιο	50
6.10 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	51
6.11 Αποθεματικά	51
6.12 Αποτελέσματα εις νέον	53
6.13 Μη ελέγχουσες συμμετοχές	53
6.14 Δανειακές υποχρεώσεις	54

6.15 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	57
6.16 Προμηθευτές	57
6.17 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / Φόρος	57
6.18 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	58
6.19 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	59
6.20 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	59
6.21 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	59
6.22 Κέρδη ανά μετοχή	60
6.23 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	60
6.24 Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	63
6.25 Γεγονότα μεταγενέστερα των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	63
Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 08.04.2026 μέχρι την 30.06.2026	65
Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 08.04.2026 μέχρι την 30.06.2026 της Εταιρείας PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία	67

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 5 ΤΟΥ Ν. 3556/2007

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

(α) Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2026, καταρτίστηκε σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά» (ΔΛΠ 34) και απεικονίζει με τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της περιόδου αυτής της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών εταιρειών της (ο «Όμιλος»), εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. 3 έως 5 του Ν. 3556/2007.

(β) Η εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ καθώς και των θυγατρικών εταιρειών που περιλαμβάνονται στις Εξαμηνιαίες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένων των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αυτές αντιμετωπίζουν καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Καλλιόπη Καλογερά

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

της περιόδου από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2026

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») κατά τη διάρκεια του πρώτου εξάμηνου 2026 και τη συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική κατάσταση της περιόδου.

Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις 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 την Ενδιάμεση Συνοπτική Εταιρική και Ενοποιημένη Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2026.

Η Έκθεση είναι ενιαία για όλο τον Όμιλο και βασίζεται στα ενοποιημένα μεγέθη των ενδιάμεσων συνοπτικών 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 30.06.2026 αποτελείται από:

- Εξήντα οκτώ (68) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 672,69 εκ. όπως αποτιμήθηκαν 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 δύο (52) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 451.601 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε € 546,13 εκ. και (β) δεκαέξι (16) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι τρία (3) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφάνειας 15.737 τ.μ. και αξίας € 2,34 εκ., τρία (3) οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 126.203 τ.μ. και αξίας € 5,32 εκ., οκτώ (8) ακίνητα εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 41.568 τ.μ. και αξίας € 45,89 εκ., ένα (1) ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 27.766 τ.μ. και αξίας € 66,91 εκ. και ένα (1) εμπορικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας 2.194 τ.μ. και αξίας € 6,10 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 € 32,03 εκ.
- Συμμετοχές σε κοινοπραξίες (Σημείωση 6.4) οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε € 32,16 εκ. κατά την 30.06.2026.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο επενδύσεων του Ομίλου την 31.12.2025 αποτελούνταν 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 επιφάνειας 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 επιφάνειας 4.869 τ.μ. και αξίας € 1,51 εκ., τρία (3) οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 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 επιφάνειας 2.194 τ.μ. και αξίας € 4,56 εκ. και ένα (1) ξενοδοχείο συνολικής επιφάνειας 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 6.4) οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε € 31,25 εκ. κατά την 31.12.2025.

Σημειώνεται ότι από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες την 30.06.2026 προέκυψαν κέρδη € 2,14 εκ., έναντι κερδών € 3,97 εκ. στο αντίστοιχο εξάμηνο του 2025.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγούμενων δανείων) την 30.06.2026 ανήλθε σε € 484,81 εκ. έναντι € 433,81 εκ. την 31.12.2025. Η μεταβολή οφείλεται στην εκταμίευση δανείων για ανακατασκευές ακινήτων και την απόκτηση νέων ακινήτων καθώς και για την απόκτηση της νέας θυγατρικής PRT A.E.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε € 17,86 εκ. την 30.06.2026 έναντι € 36,94 εκ. την 31.12.2025. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε € 9,06 εκ. έναντι € 25,74 εκ. την 31.12.2025.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγούμενων δανείων μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 30.06.2026 διαμορφώθηκε σε € 466,95 εκ. έναντι € 396,87 εκ. την 31.12.2025.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε € 21,70 εκ., έναντι € 17,94 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,76 εκ. ή 21%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από νέες επενδύσεις, την ολοκλήρωση των επενδύσεων της Εταιρείας, την απόκτηση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος στην Ισπανία στο δεύτερο εξάμηνο του 2025, καθώς και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν α) έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους € 18,74 εκ., β) έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 1,96 εκ. εκ των οποίων τα € 1,30 εκ. αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ και € 0,66 εκ. αφορούν κυρίως έσοδα επανατιμολόγησης κοινοχρήστων και γ) έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων αξίας € 1 εκ.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Κατά το α' εξάμηνο 2026 τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες διαμορφώθηκαν σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2025 και ανήλθαν σε € 2,14 εκ. έναντι € 3,97 εκ. το πρώτο εξάμηνο 2025. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στο γεγονός ότι κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ο Όμιλος έχει σημαντικό αριθμό επενδύσεων υπό κατασκευή επενδυτικά ακίνητα για τα οποία υπήρξαν αναπροσαρμογές στα προϋπολογισθέντα κόστη εντός της εξαμηνιαίας περιόδου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2025.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το πρώτο εξάμηνο του 2026 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 16,97 εκ. έναντι € 15,06 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,91 εκ. ή 13% (Σημείωση 4 Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας). Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων του Ομίλου και εξαρουμένων των μη επαναλαμβανόμενων εσόδων και εξόδων και των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA) του Ομίλου ανήλθαν σε € 15,03 εκ., έναντι € 11,21 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025 (Σημείωση 4 Βασικοί Δείκτες Μέτρησης Αποδοτικότητας και Αποτελεσματικότητας), παρουσιάζοντας αύξηση € 3,82 εκ. ή 34%, η οποία προέκυψε κυρίως από την αύξηση των εσόδων.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 5,01 εκ. έναντι € 4,41 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025 παρουσιάζοντας αύξηση € 0,60 εκ. ή 14%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων επενδυτικών ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 1,55 εκ. έναντι € 1,31 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,24 εκ. ή 18%, με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 22 άτομα την 30.06.2026 έναντι 21 ατόμων την 30.06.2025.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ανήλθαν σε € 1,28 εκ. έναντι € 1,23 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 10 εκ., έναντι € 6,57 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,43 εκ. ή 52%. 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 € 1,41 εκ., έναντι € 0,94 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, παρουσιάζοντας € 0,47 εκ. ή 50%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε προγράμματα προθεσμιακών καταθέσεων της Εταιρείας.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 7,12 εκ. έναντι κερδών € 9,25 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, παρουσιάζοντας μείωση € 2,13 εκ., ή 23% κυρίως λόγω της μείωσης του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των

επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία καθώς και της αύξησης των χρηματοοικονομικών εξόδων σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο.

2. Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

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. Η Εταιρεία εισέφερε το 70% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας θυγατρικής ήτοι € 17.500.

Την 12.02.2026, ολοκληρώθηκε η σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου ήτοι € 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 ανερχόταν 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. Την 30.03.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του 100% των μετοχών της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας αντί τιμήματος € 17,1 εκ.

Την 31.03.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε δωρεάν διάθεση 555.932 ιδίων μετοχών στο προσωπικό, σε υλοποίηση του προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών 2023.

Την 08.04.2026 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η έκδοση του διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών ομολόγου επταετούς διάρκειας, ύψους € 150 εκ. με σταθερό επιτόκιο 4,1%. Τα αντληθέντα κεφάλαια χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για την πλήρη αποπληρωμή υφιστάμενου διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών ομολόγου ύψους €100εκ., καθώς και την χρηματοδότηση επενδύσεων και κεφαλαίου κίνησης.

Την 21.04.2026 κατατέθηκαν στο ΓΕΜΗ τα Σχέδια Σύμβασης Συγχωνεύσεων με απορρόφηση των εταιρειών «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και «SUNWING 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 Ν.5162/2024. Η συγχώνευση δια απορροφήσεως τους από την Εταιρεία ολοκληρώθηκε την 30^η Ιουνίου 2026.

Την 23.04.2026 η Εταιρεία απέκτησε το 100% της θυγατρικής PANDORA INVEST Α.Ε. μέσω αγοράς του 20% των μετοχών της έναντι τιμήματος € 738 χιλ. από συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου. Η εν λόγω συναλλαγή πραγματοποιήθηκε σε όρους εύλογης αξίας βάσει της αποτίμησης των μετοχών των εταιρειών αυτών, όπως προέκυψαν από μελέτη εκτίμησης (Σημείωση 6.23).

Την 30.04.2026 συστάθηκε η εταιρεία «PREMIA HOTELinvest ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 60.500.000, με έκδοση 60.500.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, αξίας €1,00 εκάστη και μοναδική μέτοχο την Εταιρεία, η οποία ανέλαβε την πλήρη κάλυψή του. Έως την 30.06.2026 καταβλήθηκε ποσό € 15.125.000 ως εξής: (α) € 6.050.000 σε μετρητά την 29.05.2026 και (β) € 9.075.000 με εισφορά σε είδος την 29.06.2026, μέσω κεφαλαιοποίησης ισόποσου κοινού μη εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου, το οποίο είχε εκδοθεί από τη νεοσυσταθείσα εταιρεία και καλυφθεί από την Εταιρεία την 29.05.2026. Η κεφαλαιοποίηση πραγματοποιήθηκε βάσει έκθεσης αποτίμησης της εισφοράς σε είδος. Το υπολειπόμενο ποσό των € 45.375.000 πρόκειται, σύμφωνα με το καταστατικό, να καταβληθεί από την Εταιρεία έως την 29.01.2027. Σκοπός της θυγατρικής είναι η αγορά, εκμετάλλευση και διαχείριση τουριστικών επιχειρήσεων. Την 03.06.2026, η θυγατρική κατέβαλε ποσό € 15.000.000 ως προκαταβολή για την απόκτηση, μέσω θυγατρικών εταιρειών, ξενοδοχειακών μονάδων στην Κω και τη Ρόδο. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί έως το τέλος της τρέχουσας χρήσης.

Την 22.06.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε πρόωρη εξόφληση του διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών πενταετούς ομολόγου ύψους € 100 εκ. χωρίς την επιβολή ποινικής ρήτρας. Κατά την εξόφληση του ανωτέρω ομολογιακού η Εταιρεία προχώρησε σε αποαναγνώριση της υπολειπόμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης των εξόδων έκδοσης του δανείου ύψους € 0,68 εκ. η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου. Επιπρόσθετα η Εταιρεία κατέβαλλε και τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν κατά την λήξη της ένατης (9ης) ημερομηνίας εκτοκισμού (αντί της ημερομηνίας πρόωρης εξόφλησης), ήτοι, ποσό € 257χιλ..

Επενδύσεις

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2026 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του:

Την 07.04.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά τετραώροφου κτιρίου στην Πάτρα έναντι συνολικού τιμήματος € 3,5 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε € 3,6 εκ.

Την 19.05.2026, η Εταιρεία, προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της «PRT ENERGY Α.Ε.» έναντι τιμήματος € 3,0 εκ. η οποία έχει στην κατοχή της ακίνητο φοιτητικής εστίας στα Ιωάννινα. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε € 3,4 εκ.

Την 27.05.2026, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 19.12.2025, προχώρησε σε αγορά ακινήτου στο Βόλο, έναντι τιμήματος € 2,4 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Επιπλέον, την 30.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά συμπληρωματικού οικοπέδου έναντι τιμήματος € 280 χιλ. το οποίο απεικονίζεται ως προσθήκη στο νεοαποκτηθέν ακίνητο. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε € 3,65 εκ.

Την 24.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά πενταόροφου κτιρίου καταστημάτων και γραφείων στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος € 7,4 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε € 7,5 εκ.

Προσθήκες Περιόδου

1. Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής των νεοαποκτηθέντων ξενοδοχειακών μονάδων της στην Κω. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου, ύψους € 6,57 εκ.. Την 26.01.2026 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνων που είχαν υπογραφεί την 02.10.2025 προχώρησε στην απόκτηση πρόσθετου 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 € 20,1 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου, κατά την 30.06.2026, ανερχόταν σε € 66,9 εκ. συνολικά.

2. Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής των νεοαποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων της στην Ξάνθη, το Βόλο, την Καισαριανή, τη Ρόδο και την Πάτρα, τα οποία θα λειτουργήσουν ως φοιτητικές εστίες. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου, συνολικού ύψους € 11,7 εκ.

3. Η Εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών του επενδυτικού ακινήτου στο Κορωπί, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα περίοδο σε € 1,95 εκ.

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων / θυγατρικών εταιρειών

Την 30.03.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση δεσμευτικής προσφοράς, προχώρησε στην πώληση ακινήτου logistics, στη Θεσσαλονίκη, στο 1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, επιφανείας 24.703 τ.μ., έναντι τιμήματος € 17 εκ. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε μέσω της πώλησης του 100% των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας του ομίλου «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.».

Πωλήσεις Αποθεμάτων Οικιστικών Ακινήτων

Την 19.01.2026, η θυγατρική PANDORA INVEST προχώρησε σε απόκτηση τετραώροφης κατοικίας στην Αθήνα, με σκοπό την πώληση της έναντι τιμήματος € 0,7 εκ. Την 23.01.2026 ολοκληρώθηκε η πώληση του οικιστικού ακινήτου έναντι τιμήματος € 1 εκ..

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. 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.

Οι συνοπτικές Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνδυασμό με τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις που περιλαμβάνονται στις Ετήσια Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2025, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 πληττονται 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.

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 (εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα 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 ουσιαστικά 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 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 25% 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 Αξιών Αθηνών ομόλογο, επταετούς διάρκειας λογιστικής αξίας € 145,7 εκ. κατά την 30.06.2026 είναι σταθερού επιτοκίου, β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 63,4 εκ. κατά την 30.06.2026 είναι σταθερού επιτοκίου, γ) για δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ύψους € 52,2 εκ. κατά την 30.06.2026 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 ανέρχόταν συνολικά σε αξία € 30,3 εκ. κατά την 30.06.2026 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 30.06.2026 ήταν 3,783% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 2,3 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 συνετής 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 € 150 εκ. που εξέδωσε το 2026 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 Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος 30.06.2026	31.12.2025
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	24.045	40.704
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	30.079	30.705
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)	0,80	1,33

Η μείωση του δείκτη άμεσης ή γενικής ρευστότητας κάτω της μονάδας οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την τρέχουσα περίοδο το κυκλοφορούν ενεργητικό μειώθηκε σημαντικά λόγω κυρίως της διάθεσης δεσμευμένων καταθέσεων αξίας περίπου αξίας € 17,2 εκ. που χρησιμοποιήθηκε για την απόκτηση της δεύτερης ξενοδοχειακής μονάδας στην Κω που ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2026. Επίσης, κατά την τρέχουσα περίοδο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται α) ενδιάμεσες χρηματοδοτήσεις, συνολικού ύψους € 9,24 εκ., από τις οποίες, ποσό ύψους € 4,98 εκ. αναχρηματοδοτήθηκε την 05.08.2026 στα πλαίσια δανειακής σύμβασης η οποία υπεγράφη την 19.05.2025 και το υπόλοιπο πρόκειται να αναχρηματοδοτηθεί έως το τέλος Σεπτεμβρίου 2026 της τρέχουσας χρήσης και να μετατραπούν οι εν λόγω δανειακές υποχρεώσεις σε μακροπρόθεσμες και β) υποχρέωση προς προμηθευτή ανακατασκευής ακινήτων ύψους € 2,13 εκ., η οποία εξοφλήθηκε από ανάληψη μακροπρόθεσμου δανείου την 01.07.2026. Αν η αναχρηματοδότηση α) των βραχυπρόθεσμων

δανειακών υποχρεώσεων και β) της υποχρέωσης προς τον προμηθευτή είχε ολοκληρωθεί εντός της τρέχουσας περιόδου, ο δείκτης άμεσης ρευστότητας θα διαμορφωνόταν σε 1,29 για τον Όμιλο.

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 ουσιαστικά την οικονομική κατάσταση του Ομίλου λόγω της μικρής χρονικής διάρκειας κατασκευής και της μικρής 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 αφερεγγυότητάς τους, είτε απαίτηση προνομιακής μεταχείρισης από την πλευρά των μισθωτών.

Σημαντικό τμήμα των εσόδων του Ομίλου από μισθώματα προέρχεται από 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στους κλάδους εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των ξενοδοχείων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 38,2% των συνολικών μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2026. 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 αφερεγγυους 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.

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 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 ΚΤ.ΥΠ. 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 ΚΤ.ΥΠ. 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 ουσιαστικές 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 περιόδων που έληξαν την 30^η Ιουνίου 2026 και την 31^η Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια του μέσω της επιμέτρησης του συντελεστή μόχλευσης μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων («Πίνακας Α'), καθώς και μέσω της επιμέτρησης συντελεστή μόχλευσης συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων («Πίνακας Β'), ως ακολούθως :

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος	
Πίνακας Α'	30.06.2026	31.12.2025
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (σημείωση 6.14)	479.039	428.054
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 6.7 και 6.8)	17.857	36.942
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	461.182	391.113
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	278.488	279.325
Συνολικά κεφάλαια (β)	739.670	670.438
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	62,35%	58,34%

	Όμιλος	
Πίνακας Β'	30.06.2026	31.12.2025
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων)	484.810	433.810
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 6.7 και 6.8)	17.857	36.942
Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	466.953	396.869
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	278.488	279.325
Συνολικά κεφάλαια (β)	745.441	676.194
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	62,64%	58,69%

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 συνοπτικές ενδιάμεσες 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) Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος	
	30.06.2026	31.12.2025
Μακροπρόθεσμα Δάνεια και επιχορηγήσεις	459.885	410.526
Βραχυπρόθεσμα δάνεια και επιχορηγήσεις	19.154	17.528
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	5.684	5.730
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	87	26
Συνολικός Δανεισμός(α)	484.810	433.810
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	9.063	25.744
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	8.794	11.197
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	466.953	396.869
Επενδύσεις σε ακίνητα	672.692	626.356
Προκαταβολές για αγορά και κατασκευή ακινήτων	18.472	1.671
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	32.158	31.247
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	32.026	33.108
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	755.348	692.382
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	783.687	736.823
Loan to Value - LTV (α/ε)	64,18%	62,65%
Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)	61,82%	57,32%
Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)	61,86%	58,88%

- (1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον των επιχορηγούμενων δανείων (σημείωση 6.14), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων 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 6.14), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων.
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.1), των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.4), 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 6.14), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις (σημειώσεις 6.7 και 6.8).
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.1), των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.4) και των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος (σημείωση 6.2).

Εσωτερική Λογιστική Αξία («NAV»)

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

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται ο υπολογισμός του NAV:

Ποσά σε € χιλ.	Ο Όμιλος	
	30.06.2026	31.12.2025
Εσωτερική Λογιστική Αξία ⁽¹⁾ (α)	278.474	278.827
Αριθμός μετοχών τέλους περιόδου ⁽²⁾ (β)	125.693	125.688
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	2,22	2,22

(1) προ δικαιωμάτων μη ελεγχουσών συμμετοχών

(2) μετά την αφαίρεση των ιδίων 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.	30.06.2026	Ο Όμιλος 30.06.2025	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	7.120	9.250	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	134	119	
Μείον: Αναλογία (κερδών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες (Σημείωση 6.4)	(103)	(817)	
Πλέον / (Μείον) : Αναλογία (κερδών) / ζημιών από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	62	(105)	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημείωση 6.21)	8.592	5.636	
Πλέον : Φόροι (Σημείωση 6.17)	1.168	980	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	16.973	15.064	
Μείον: Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (Σημείωση 6.1)	(2.144)	(3.972)	

Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα*	201	120	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	15.030	11.212	34,05%

* αφορούν για την τρέχουσα περίοδο μη-επαναλαμβανόμενα έξοδα δανείων RRF και για την προηγούμενη χρήση 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)	Ο Όμιλος		
Ποσά σε € χιλ.	30.06.2026	30.06.2025	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	7.124	9.004	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	134	119	
Μείον: Αναλογία (κερδών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες (Σημείωση 6.4)	(103)	(817)	
Πλέον / (Μείον) : Αναλογία (κερδών) / ζημιών από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	62	(105)	
Μείον: Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (Σημείωση 6.1)	(2.144)	(3.972)	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(588)	(110)	
Πλέον : Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	201	120	
Πλέον: Μη ταμειακά έξοδα για προγράμματα παραχώρησης μετοχών*	235	207	
Μείον: (Κέρδος) από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	(182)	(563)	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	(4)	246	
FFO	4.735	4.129	14,68%

5. Προοπτικές για το Β Εξάμηνο του 2026

Τα αποτελέσματα του Α' εξαμήνου 2026 επιβεβαιώνουν τη συνεισφορά των επενδύσεων που ολοκληρώθηκαν εντός του 2025, με τα έσοδα και τη λειτουργική κερδοφορία να καταγράφουν διψήφια αύξηση σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους. Προτεραιότητα του Ομίλου για το υπόλοιπο του 2026 αποτελεί η συνέχιση της υλοποίησης του επιχειρηματικού του σχεδίου. Ιδιαίτερη βαρύτητα θα δοθεί στην ολοκλήρωση της στρατηγικής επένδυσης στα ξενοδοχεία AKTI HOTELS & RESORTS, η οποία θα ενισχύσει σημαντικά την παρουσία της PREMIA στον κλάδο και αναμένεται να συνεισφέρει ουσιαστικά στα αποτελέσματα του Ομίλου από το επόμενο έτος.

Η στρατηγική στόχευση της Εταιρείας δεν διαφοροποιείται, με τα ξενοδοχεία και τις φοιτητικές κατοικίες να παραμένουν οι βασικοί τομείς εστίασης της PREMIA, αντανακλώντας την εδραιωμένη παρουσία της Εταιρείας στους κλάδους αυτούς και τις θετικές μεσοπρόθεσμες προοπτικές τους. Προτεραιότητα εξακολουθούν να είναι τα ακίνητα εισοδήματος ενώ κατά περίπτωση εξετάζεται η συμμετοχή σε έργα ανάπτυξης (re-development), προκειμένου να επιτευχθούν αυξημένες αποδόσεις και υπεραξίες. Η εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων για τη χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδίου παραμένει βασικό μέλημα, παράλληλα με την πειθαρχημένη διαχείριση του δανεισμού του Ομίλου.

Η PREMIA προσβλέπει στη συνέχιση της αναπτυξιακής της πορείας και το δεύτερο εξάμηνο του 2026, βασιζόμενη στην ολοκλήρωση σημαντικών επενδύσεων εντός του 2025 καθώς και σε νέες επενδύσεις που αναμένεται σταδιακά να ενισχύσουν τις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου. Σε συνέχεια των ανωτέρω, η εκτίμηση για συνολικά ενοποιημένα έσοδα μεταξύ €42 εκατ. και €43 εκατ. και λειτουργική κερδοφορία (Adjusted EBITDA) μεταξύ €29 εκατ. και €30 εκατ. για το 2026, παραμένει αμετάβλητη. Τέλος, 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.

6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη πραγματοποιούνται 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 6.23 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026.

7. Ίδιες μετοχές

Κατά την 30.06.2026, η Εταιρεία κατείχε 809.457 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας € 1.105.524 και με μέση τιμή κτήσης € 1,366 ανά μετοχή.

8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Την 07.07.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου στην Πάτρα έναντι τιμήματος € 0,8 εκ.

Την 22.07.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς έως ποσού € 10 εκ. και την 31.07.2026 πραγματοποιήθηκε εκταμίευση ποσού € 5,5 εκ.

Την 28.07.2026 ολοκληρώθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας ΕΜΕΛ Α.Ε. ποσού € 1,5 εκ.

Την 31.07.2026 ο Όμιλος προχώρησε σε απόκτηση οικοπέδου στο Λαύριο έναντι τιμήματος € 1,5 εκ, μέσω της θυγατρικής εταιρείας «ΕΜΕΛ Α.Ε.».

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ηλίας Γεωργιάδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», της 30ης Ιουνίου 2026 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν. 3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.



Shape the future
with confidence

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, 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 Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

της περιόδου
από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2026

Σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»
(ΔΛΠ 34)

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ενεργητικό				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	672.691.586	610.506.104	454.731.586
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής ακινήτων	6.1	18.471.859	1.671.123	508.116
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	30.002.746	31.084.669	-
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα		935.774	1.039.584	-
Ενσώματα πάγια		222.540	269.819	324.020
Δικαιώματα χρήσης παγίων		504.040	567.241	504.040
Άυλα πάγια		29.117	35.405	29.117
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.3	-	-	193.509.842
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.4	32.158.262	31.247.126	16.668.590
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.7	3.226.250	1.500.000	3.226.250
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.5	1.399.811	2.348.388	16.379.217
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		759.641.985	680.269.460	685.880.779
Κυκλοφορούν Ενεργητικό				
Εμπορικές απαιτήσεις	6.6	2.903.430	977.608	1.490.096
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	2.023.137	2.023.137	-
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα		178.646	120.294	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		4.309.429	2.141.128	3.872.753
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.7	5.836.424	24.244.484	1.994.129
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.8	8.793.832	11.197.068	5.849.851
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		24.044.899	40.703.719	13.206.829
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	6.1	-	15.850.000	-
Σύνολο Ενεργητικού		783.686.884	736.823.179	699.087.608
Ίδια Κεφάλαια				
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				
Μετοχικό κεφάλαιο	6.9	63.251.217	63.251.217	63.251.217
Ίδιες μετοχές	6.9	(1.105.524)	(1.101.710)	(1.105.524)
Σύνολο		62.145.693	62.149.507	62.145.693
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.10	42.599.171	42.599.191	42.633.047
Αποθεματικά	6.11	68.551.575	53.048.848	66.578.388
Αποτελέσματα εις νέον	6.12	105.177.926	121.029.316	48.591.976
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		278.474.366	278.826.863	219.949.104
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	6.13	13.624	498.157	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		278.487.990	279.325.021	219.949.104
Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	6.14	451.527.385	403.461.039	392.185.254
Επικυρωγές δανείων	6.14	8.357.605	7.065.247	2.776.583
Υποχρεώσεις μισθώσεων		6.151.837	6.266.492	6.151.837
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους		85.829	85.829	85.829
Προβλέψεις		32.286	32.286	32.286
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα		691.439	674.466	691.439
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.15	8.273.638	9.208.103	6.807.340
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		475.120.020	426.793.463	408.730.568
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	6.16	2.358.977	1.655.765	2.224.147
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.17	1.245.031	1.304.257	880.720
Δανειακές υποχρεώσεις	6.14	18.470.614	16.963.163	15.398.140
Επικυρωγές δανείων	6.14	683.285	564.617	298.848
Υποχρεώσεις μισθώσεων		223.589	157.816	223.589
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα		62.909	62.909	62.909
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.18	7.034.469	9.996.169	51.319.583
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		30.078.874	30.704.695	70.407.935
Σύνολο υποχρεώσεων		505.198.894	457.498.158	479.138.503
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		783.686.884	736.823.179	699.087.608

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.19	18.743.887	15.213.329	8.521.530	7.587.286
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		1.957.861	1.666.812	556.823	234.403
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων		1.000.000	1.056.560	-	-
Σύνολο εσόδων		21.701.748	17.936.701	9.078.353	7.821.689
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		587.560	109.700	587.560	109.700
Κόστος αποθεμάτων		(721.118)	(315.356)	-	-
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	2.143.615	3.971.904	(759.269)	1.798.283
Καθαρό κέρδος από αναστροφή απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων	6.6	1.064.831	-	1.064.831	-
Έσοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.20	(5.006.231)	(4.408.436)	(2.429.793)	(2.168.194)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(1.547.156)	(1.313.318)	(1.534.750)	(1.313.318)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(134.201)	(118.983)	(133.055)	(117.980)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(1.276.924)	(1.228.158)	(983.446)	(890.309)
Άλλα έσοδα		26.258	310.609	1.506	264.557
Λειτουργικά κέρδη		16.838.381	14.944.662	4.891.938	5.504.429
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	6.4	103.229	816.606	-	-
Κέρδη / (ζημίες) από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων		(62.431)	104.588	(16.973)	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.21	1.410.741	939.221	855.452	513.194
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.21	(10.002.373)	(6.574.778)	(8.479.005)	(5.022.905)
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		8.287.547	10.230.299	(2.748.588)	994.718
Φόρος	6.17	(1.167.905)	(980.272)	(733.194)	(486.040)
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου		7.119.643	9.250.027	(3.481.781)	508.678
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημίες) που μπορούν να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Αναλογία Κερδών / (Ζημιών) από αποτίμηση πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου κοινοπραξιών		142.907	(28.967)	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) που μπορούν να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		142.907	(28.967)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου		7.262.550	9.221.060	(3.481.781)	508.678
Τα κέρδη / (ζημίες) περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		7.123.786	9.003.851	(3.481.781)	508.678
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(4.143)	246.176	-	-
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου		7.119.643	9.250.027	(3.481.781)	508.678
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		7.266.693	8.974.884	(3.481.781)	508.678
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		(4.143)	246.176	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα / (ζημίες) περιόδου		7.262.550	9.221.060	(3.481.781)	508.678
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.22	0,0567	0,0948		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.22	0,0561	0,0934		

III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ 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
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2025	47.504.352	19.220.245	54.949.648	76.236.617	197.910.862	229.726	198.140.588
Κέρδη περιόδου	-	-	-	9.003.851	9.003.851	246.176	9.250.027
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου	-	-	(28.967)	-	(28.967)	-	(28.967)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	(28.967)	9.003.851	8.974.884	246.176	9.221.060
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(41.430)	-	-	(41.430)	-	(41.430)
Τακτικό Αποθεματικό	-	-	729.677	(729.677)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	(1.590.259)	-	-	-	(1.590.259)	-	(1.590.259)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	-	-	(2.870.602)	-	(2.870.602)	-	(2.870.602)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	283.177	-	(606.000)	322.823	-	-	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	207.262	-	207.262	-	207.262
Υπόλοιπο την 30 ^η Ιουνίου 2025	46.197.270	19.178.816	52.381.017	84.833.613	202.590.716	475.902	203.066.618
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2026	62.149.507	42.599.191	53.048.848	121.029.316	278.826.863	498.157	279.325.021
Κέρδη περιόδου	-	-	-	7.123.786	7.123.786	(4.143)	7.119.643
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) περιόδου	-	-	142.907	-	142.907	-	142.907
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	142.907	7.123.786	7.266.693	(4.143)	7.262.550
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.10	-	(20)	-	(20)	-	(20)
Τακτικό Αποθεματικό	6.11	-	989.579	(989.579)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	6.9	(751.858)	-	-	(751.858)	-	(751.858)
Αφορολόγητο Αποθεματικό	6.11, 6.3	-	22.386.443	(22.386.443)	-	-	-
Συγχωνευόμενη θυγατρικής							
Μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική		-	-	487.891	487.891	(487.891)	-
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.11	-	(7.590.129)	-	(7.590.129)	-	(7.590.129)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.11	748.044	-	(87.044)	-	-	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.11	-	234.926	-	234.926	-	234.926
Υπόλοιπο την 30 ^η Ιουνίου 2026	62.145.693	42.599.171	68.551.575	105.177.926	278.474.366	13.624	278.487.990

IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ 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
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2025	47.504.352	19.254.026	53.514.720	39.382.331	159.655.429
Κέρδη περιόδου	-	-	-	508.678	508.678
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	508.678	508.678
Τακτικό Αποθεματικό	-	-	729.677	(729.677)	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(41.355)	-	-	(41.355)
Ίδιες μετοχές	(1.590.259)	-	-	-	(1.590.259)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	-	-	(2.870.602)	-	(2.870.602)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	283.177	-	(606.000)	322.823	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	207.262	-	207.262
Υπόλοιπο την 30 ^η Ιουνίου 2025	46.197.270	19.212.671	50.975.057	39.484.155	155.869.153
Σημ.	62.149.507	42.633.047	51.424.916	54.897.344	211.104.814
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2026	62.149.507	42.633.047	51.424.916	54.897.344	211.104.814
(Ζημιές) περιόδου	-	-	-	(3.481.781)	(3.481.781)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	(3.481.781)	(3.481.781)
Τακτικό Αποθεματικό	6.11 -	-	783.232	(783.232)	-
Ίδιες μετοχές	6.9 (751.858)	-	-	-	(751.858)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.11 -	-	(7.590.129)	-	(7.590.129)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.11 748.044	-	(661.000)	(87.044)	-
Συγχωνεύσεις θυγατρικών	6.3 -	-	22.386.443	(5.880.513)	16.505.930
Συγχωνεύσεις θυγατρικών-αποτελέσματα περιόδου 01.01. – 30.06.2026	6.3 -	-	-	3.927.202	3.927.202
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.11 -	-	234.926	-	234.926
Υπόλοιπο την 30 ^η Ιουνίου 2026	62.145.693	42.633.047	66.578.388	48.591.976	219.949.104

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	8.287.547	10.230.299	(2.748.588)	994.718
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	134.201	118.983	133.055	117.980
Προβλέψεις προσωπικού	234.926	207.262	234.926	207.262
Λοιπές προβλέψεις	(1.064.831)	301.470	(1.064.831)	301.470
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	(2.143.615)	(3.971.904)	759.269
(Κέρδη) / ζημιές από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	62.431	(104.588)	16.973	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(587.560)	(109.700)	(587.560)	(109.700)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	6.21	(1.350.913)	(921.980)	(820.102)
Χρεωστικοί τόκοι	6.21	9.893.586	6.531.512	8.370.218
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	6.21	108.787	43.267	108.787
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	(103.229)	(816.606)	-	-
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης	(2.425.816)	(1.488.682)	(3.213.249)	(29.004)
Μείωση / αύξηση (αύξηση) απαιτήσεων	3.439.458	(906.609)	3.617.731	(557.130)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	2.005.532	2.015.930	-	-
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος				
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες	16.490.503	11.128.653	4.806.629	3.650.937
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλητέοι	(8.948.876)	(6.804.223)	(6.417.746)	(3.096.113)
Καταβλητέοι φόροι	(1.006.383)	(1.305.960)	(573.535)	(586.985)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες (α)	6.535.244	3.018.471	(2.184.653)	(32.161)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση νέων θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	6.3	(7.594.083)	(4.294.704)	(23.219.717)
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών	-	-	(20.000)	(25.000)
Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξιών	6.4	(665.000)	(2.046.248)	(665.000)
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών εταιρειών	6.3	-	-	4.500.000
(Δάνεια σε θυγατρικές) / Εισπράξεις από χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές	-	-	(2.234.500)	(2.916.530)
Αποκτήσεις νέων επενδυτικών ακινήτων	6.1	(23.984.731)	(18.131.649)	(13.332.315)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	(41.402.086)	(6.528.609)	(41.389.586)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση και κατασκευή ακινήτων	6.1	(17.868.246)	(792.155)	(468.746)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(17.434)	(10.700)	(17.434)	(10.700)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και θυγατρικών εταιρειών	6.3	16.975.716	510.000	17.100.000
Τόκοι εισπραχθέντες		483.799	15.757	481.478
Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(74.072.066)	(31.278.309)	(59.265.820)	(32.119.654)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(20)	(41.430)	-	(41.355)
Απόκτηση ιδίων μετοχών	(751.858)	(1.590.259)	(751.858)	(1.590.259)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	184.584.743	82.629.031	176.084.743	36.189.031
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων	(4.337.581)	(51.687)	(4.337.581)	(7.000)
Δάνεια από θυγατρικές	-	-	2.200.000	2.799.960
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	(7.589.232)	(2.870.602)	(7.589.232)	(2.870.602)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(122.963.864)	(59.119.286)	(119.262.530)	(5.915.526)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(97.013)	(68.908)	(97.013)	(68.908)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	16.288.411	1.740.331	15.300.560	250.871
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	65.133.586	20.627.189	61.547.089	28.746.211
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(2.403.236)	(7.632.648)	96.616	(3.405.604)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	11.197.068	13.882.023	5.586.006	8.327.310
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα συγχωνευόμενων θυγατρικών	-	-	167.229	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	8.793.832	6.249.374	5.849.851	4.921.706

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2026.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝΤης περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2026**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.Μ.Η. 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.Μ.Η.).

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

Η Εταιρεία μαζί με τις θυγατρικές της (από κοινού «Όμιλος»), δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων στην Ελλάδα. 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 30^η Ιουνίου 2026, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου ήταν 23 άτομα και της Εταιρείας ήταν 22 άτομα, έναντι 21 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 30^η Ιουνίου 2025.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 31^η 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. Με την από 26.08.2026 συνεδρίαση του ΔΣ της Εταιρείας και μετά την παραίτηση του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του ΔΣ Βασίλειου Ανδρικόπουλου έγινε ανασυγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου σε σώμα και η σύνθεση του έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	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
Παναγιώτης Βρουστούρης του Κωνσταντίνου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
Ρεβέκκα Πιτσικά του Γεωργίου Ταξιάρχη	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος

Μετοχική Σύνθεση της Εταιρείας

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας κατά την 01.07.2026, είχε ως εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό Συμμετοχής %
Sterner Stenhus	33,41 %
Fastighets AB Balder	19,65%
Nequiter Invest	7,57%
NLTG ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.	7,27%
NOE Α.Ε.	5,48%
Airtours Resort Ownership Espana S.L.U.	3,34%
Elias Tsiklos Holdings Ltd	1,35%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	21,93%
Σύνολο	100,00%

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.06.2026 και την 31.12.2025:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30.06.2026	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2025	Μέθοδος Ενοποίησης
E.M.E.Λ. A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	99,62%	99,62%	Ολική
ARVEN A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	Διαχείριση Σχολικών Μονάδων	100%	100%	Ολική
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PRIMALAFT ATHENS A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PANDORA INVEST A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	80%	Ολική
PANFIN M.A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	80%	Ολική
HEM A.E.*	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	80%	Ολική
SUNWING A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
HOTELES SUNWING S.A.U.	Ισπανία	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	-	100%	Ολική
PANDORA INVEST II A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	70%	-	Ολική
PRT ENERGY A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
PREMIA HOTELinvest M.A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	-	Ολική
RENTI TO GO A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	32%	32%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης
IQ KARELA A.E.	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

* Η Εταιρεία έφερε την επωνυμία «PANRISE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έως την από 14.04.2026 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, όπου προέβη σε τροποποίηση της επωνυμίας της σε «HEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

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. Η Εταιρεία εισέφερε το 70% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας θυγατρικής, ήτοι € 17.500.

Την 21.04.2026 κατατέθηκαν στο ΓΕΜΗ τα Σχέδια Σύμβασης Συγχωνεύσεων με απορρόφηση των εταιρειών «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και «SUNWING A.E.» 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 Ν. 5162/2024. Η συγχώνευση δια απορροφήσεως τους από την Εταιρεία ολοκληρώθηκε την 30^η Ιουνίου 2026. (Σημείωση 6.3)

Την 23.04.2026 η Εταιρεία απέκτησε το 100% της θυγατρικής PANDORA INVEST A.E. μέσω αγοράς του 20% των μετοχών της έναντι τιμήματος € 738 χιλ. από συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου. Η εν λόγω συναλλαγή πραγματοποιήθηκε σε όρους εύλογης αξίας βάσει της αποτίμησης των μετοχών της εταιρείας, όπως προέκυψε από μελέτη εκτίμησης (Σημείωση 6.23).

Την 30.04.2026 συστάθηκε η εταιρεία «PREMIA HOTELinvest ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 60.500.000, με έκδοση 60.500.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, αξίας €1,00 εκάστη και μοναδική μέτοχο την Εταιρεία, η οποία ανέλαβε την πλήρη κάλυψή του. Έως την 30.06.2026 καταβλήθηκε ποσό € 15.125.000 ως εξής: (α) € 6.050.000 σε μετρητά την 29.05.2026 και (β) € 9.075.000 με εισφορά σε είδος την 29.06.2026, μέσω κεφαλαιοποίησης ισόποσου κοινού μη εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου, το οποίο είχε εκδοθεί από τη νεοσυσταθείσα εταιρεία και καλυφθεί από την Εταιρεία την 29.05.2026. Η κεφαλαιοποίηση πραγματοποιήθηκε βάσει έκθεσης αποτίμησης της εισφοράς σε είδος. Το υπολειπόμενο ποσό των € 45.375.000 πρόκειται, σύμφωνα με το καταστατικό, να καταβληθεί από την Εταιρεία έως την 29.01.2027. Σκοπός της θυγατρικής είναι η αγορά, εκμετάλλευση και διαχείριση τουριστικών επιχειρήσεων.

Την 19.05.2026, η Εταιρεία, προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της «PRT ENERGY A.E.» έναντι τιμήματος € 3,0 εκ., η οποία έχει στην κατοχή της ακίνητο φοιτητικής εστίας στα Ιωάννινα.

Την 29.06.2026, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Pandora Invest, προχώρησε στην πώληση του 100% των μετοχών που κατείχε στην εταιρεία ΗΕΜ Μον. Α.Ε., αντί τιμήματος € 135 χιλ. (Σημείωση 6.3)

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις συντάσσονται με ενσωμάτωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 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 ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου έως την 30^η Ιουνίου 2026, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 14^η Σεπτεμβρίου 2026 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.premia.gr.

2. Σύνοψη Ουσιωδών Λογιστικών Πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 έχει καταρτιστεί:

α) σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση», όπως αυτό έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

β) σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας 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.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει επιλεγμένες γνωστοποιήσεις και δεν περιλαμβάνει όλη την πληροφόρηση που απαιτείται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Συνεπώς, η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση θα πρέπει να διαβάζεται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στις ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31.12.2025, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση 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^{ης} Ιουλίου 2002 (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα).

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025 και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr, με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων και τροποποιημένων προτύπων όπως παρατίθενται κατωτέρω (Σημείωση 2.2).

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στην παρούσα ενδιάμεση συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση, παρουσιάζονται σε ευρώ, στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις για διευκόλυνση 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.

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

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη χρηματοοικονομική χρήση, εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία ο Όμιλος έχει υιοθετήσει κατά την 1^η Ιανουαρίου 2026.

Α. Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και 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 και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν από ή μετά από την 1^η Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η

Διοίκηση του Ομίλου έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

- **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 1^η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου/της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση.
- **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 1^η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διοίκηση του Ομίλου έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίπτωση στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

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 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 1^η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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 γνωστοποιήσεων νέων ΔΠΧΑ, οι οποίες είχαν αρχικά περιληφθεί στο σύνολό 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 1^η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των θυγατρικών της εταιρειών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναμένεται να επηρεαστούν από αυτές τις τροποποιήσεις.

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^η 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς δεν πραγματοποιεί συναλλαγές με υπερπληθωριστικές οικονομίες.

ΔΠΧΑ 20 Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις.

Στις 27 Μαΐου 2026, το Συμβούλιο εξέδωσε το ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις». Το ΔΠΧΑ 20 καθορίζει τις απαιτήσεις για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των ρυθμιζόμενων περιουσιακών στοιχείων, των ρυθμιζόμενων υποχρεώσεων, των ρυθμιζόμενων εσόδων και των ρυθμιζόμενων εξόδων. Το ΔΠΧΑ 20, καθώς και οι επακόλουθες τροποποιήσεις στα λοιπά λογιστικά πρότυπα, εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2029 και εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8. Ωστόσο εάν η πλήρης αναδρομική εφαρμογή δεν είναι πρακτικά εφικτή, μία οικονομική οντότητα μπορεί να εφαρμόσει την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση, με την χρήση ορισμένων μεταβατικών διευκολύνσεων σε σχέση με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 8. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή, η οποία πρέπει να γνωστοποιείται. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν θα έχουν επίδραση καθώς ο Όμιλος δεν εμπίπτει στο πλαίσιο εφαρμογής του προτύπου.

Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες στο ΔΛΠ 28.

Τον Ιούνιο του 2026, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις «Τροποποιήσεις στην Επιλογή Εύλογης Αξίας για Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες οντότητες μπορούν να εφαρμόσουν την επιλογή επιμέτρησης στην εύλογη αξία που προβλέπεται στο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται όταν μια οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 18. Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν θα έχουν επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των ενδιάμεσων συνοπτικών 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 και παραδοχές 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 εξαμηνιαίας περιόδου ήτοι 30 Ιουνίου καθώς και 31 Δεκεμβρίου. 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 αναταξινόμει ένα περιουσιακό στοιχείο, ως κατεχόμενο προς πώληση όταν πληρούνται οι εξής προϋποθέσεις: το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο και σε κατάσταση κατάλληλη για άμεση πώληση, ο Όμιλος έχει λάβει απόφαση για την πώληση και η πώληση είναι πολύ πιθανόν να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάταξής του ως κατεχόμενο προς πώληση. Τα επενδυτικά ακίνητα που έχουν χαρακτηριστεί ως διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται ξεχωριστά στο κυκλοφορούν ενεργητικό 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 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 ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2026 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 απαιτήσεων τους 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 ζημίες σύμφωνα με τις πολιτικές της, όπου αυτό χρειάζεται. Η Εταιρεία και ο Όμιλος για τους σκοπούς των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2026 πραγματοποίησε εκτίμηση για σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και δεν έχει προχωρήσει σε σχηματισμό αντίστοιχης πρόβλεψης (Σημείωση 6.6).

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 υπάρχει 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. 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.

Οι συνοπτικές Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες σχετικά με τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και πρέπει να εξετάζονται σε συνδυασμό με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στις ετήσιες

εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2025, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση 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^{ης} Ιουλίου 2002 (τα ΔΠΧΑ αναφέρονται στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα).

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 πληττονται 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 (εμπορικά ακίνητα όπως ενδεικτικά κέντρα αποθήκευσης και διανομής, σούπερ μάρκετ, εξυπηρετούμενα διαμερίσματα 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 ουσιαστικά 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 25% 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 Αξιών Αθηνών ομόλογο, επταετούς διάρκειας αξίας € 145,7 εκ. κατά την 30.06.2026 είναι σταθερού επιτοκίου, β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 63,4 εκ. κατά την 30.06.2026 είναι σταθερού επιτοκίου, γ) για δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ύψους € 52,2 εκ. κατά την 30.06.2026 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 € 30,29 εκ. κατά την 30.06.2026 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 30.06.2026 ήταν 3,783% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 2,32 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 συνετής 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.

4.6 Κίνδυνος ρευστότητας

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 € 150 εκ. που εξέδωσε το 2026 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 Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος	
	30.06.2026	31.12.2025
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	24.045	40.704
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	30.079	30.705
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)	0,80	1,33

Η μείωση του δείκτη άμεσης ή γενικής ρευστότητας κάτω της μονάδας οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την τρέχουσα περίοδο το κυκλοφορούν ενεργητικό μειώθηκε σημαντικά λόγω κυρίως της διάθεσης δεσμευμένων καταθέσεων αξίας περίπου αξίας € 17,2 εκ. που χρησιμοποιήθηκε για την απόκτηση της δεύτερης ξενοδοχειακής μονάδας στην Κω που ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2026. Επίσης, κατά την τρέχουσα περίοδο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου περιλαμβάνονται α) ενδιάμεσες χρηματοδοτήσεις, συνολικού ύψους € 9,24 εκ., από τις οποίες, ποσό ύψους € 4,98 εκ. αναχρηματοδοτήθηκε την 05.08.2026 στα πλαίσια δανειακής σύμβασης η οποία υπεγράφη την 19.05.2025 και το υπόλοιπο πρόκειται να αναχρηματοδοτηθεί έως το τέλος Σεπτεμβρίου 2026 της τρέχουσας περιόδου και να μετατραπούν οι εν λόγω δανειακές υποχρεώσεις σε μακροπρόθεσμες και β) υποχρέωση προς προμηθευτή ανακατασκευής ακινήτων ύψους €2,13 εκ., η οποία εξοφλήθηκε από ανάληψη μακροπρόθεσμου δανείου την 01.07.2026. Αν η αναχρηματοδότηση α) των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων και β) της υποχρέωσης προς τον προμηθευτή είχε ολοκληρωθεί εντός της τρέχουσας περιόδου, ο δείκτης άμεσης ρευστότητας θα διαμορφωνόταν σε 1,29 για τον Όμιλο.

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 περίοδο έχει έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων. Οι 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.

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 3 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των ξενοδοχείων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 38,2% των συνολικών μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2026. 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 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 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 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 ΑΕΕΣ είναι η ΚΤ.ΥΠ. 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 ΚΤ.ΥΠ. 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.

4.10 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 περιόδων που έληξαν την 30^η Ιουνίου 2026 και την 31^η Δεκεμβρίου 2025, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

Ο Όμιλος παρακολουθεί τα κεφάλαια του μέσω της επιμέτρησης του συντελεστή μόχλευσης μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων («Πίνακας Α'), καθώς και μέσω της επιμέτρησης συντελεστή μόχλευσης συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων («Πίνακας Β'), ως ακολούθως:

Ποσά σε € χιλ. Πίνακας Α'	Όμιλος	
	30.06.2026	31.12.2025
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (Σημείωση 6.14)	479.039	428.054
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (Σημειώσεις 6.7 και 6.8)	17.857	36.942
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	461.182	391.113
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	278.488	279.325
Συνολικά κεφάλαια (β)	739.670	670.438
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	62,35%	58,34%

Πίνακας Β'	Όμιλος	
	30.06.2026	31.12.2025
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων)	484.810	433.810
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 6.7 και 6.8)	17.857	36.942
Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	466.953	396.869
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	278.488	279.325
Συνολικά κεφάλαια (β)	745.441	676.194
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	62,64%	58,69%

4.11 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων

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

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

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

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

Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου τα οποία επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30.06.2026 και την 31.12.2025, αντίστοιχα:

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 30.06.2026	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	1.114.420	-	1.114.420
Σύνολο	-	1.114.420	-	1.114.420

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
Σύνολο	-	1.159.878	-	1.159.878

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Παθητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 30.06.2026	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	754.348	-	754.348
Σύνολο	-	754.348	-	754.348

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Παθητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	737.375	-	737.375
Σύνολο	-	737.375	-	737.375

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 30.06.2026 και την 31.12.2025, αντίστοιχα:

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 30.06.2026	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	672.691.586	672.691.586
Σύνολο	-	-	672.691.586	672.691.586

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
Σύνολο	-	-	626.356.104	626.356.104

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 30.06.2026	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	454.731.586	454.731.586
Σύνολο	-	-	454.731.586	454.731.586

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρώνται 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
Σύνολο			320.276.104	320.276.104

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 30.06.2026 και 31.12.2025, αντίστοιχα:

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού τα οποία δεν επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 30.06.2026	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	32.105.648	32.105.648

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

Τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά στοιχεία απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε αξία € 32.025.883 και € 33.107.806 αντίστοιχα.

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις Ομίλου οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2026	149.700.000	-	333.376.469	483.076.469
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025	99.299.900	-	327.696.419	426.996.319

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις Εταιρείας οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2026	149.700.000	-	264.906.405	414.606.405
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2025	99.299.900	-	260.593.715	359.893.615

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες δεν επιμετρώνται σε εύλογη αξία και αφορούν το Επίπεδο 1, απεικονίζονται σε αξία ίση με € 145.662.420 και € 98.976.642 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 καθώς το πραγματικό επιτόκιο ("effective interest rate") επηρεάζεται άμεσα από το τρέχον επιτόκιο της αγοράς ήτοι το Euribor.

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις που επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 30.06.2026	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Οφειλόμενο Τμήμα για την εξαγορά θυγατρικών εταιρειών (μακροπρόθεσμη υποχρέωση)	-	-	3.583.611	3.583.611
Οφειλόμενο Τμήμα για την εξαγορά θυγατρικών εταιρειών (βραχυπρόθεσμη υποχρέωση)	-	-	1.000.000	1.000.000
Οφειλόμενο Τμήμα για την απόκτηση μετοχικού κεφαλαίου σε επένδυση σε κοινοπραξία (βραχυπρόθεσμη υποχρέωση)	-	-	2.325.000	2.325.000
Σύνολο			6.908.611	6.908.611

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 εταιρειών (μακροπρόθεσμη υποχρέωση)	-	-	4.533.333	4.533.333
Οφειλόμενο Τμήμα για την εξαγορά θυγατρικών εταιρειών (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
Σύνολο			12.032.407	12.032.407

Επιπλέον, κατά την 30.06.2026 και την 31.12.2025, η Εταιρεία είχε δάνεια προς τις θυγατρικές της, υπολοίπου € 15,32 εκ και € 14,23 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 30.06.2026 και την 31.12.2025, 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:

α) Λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας

β) Γεωγραφικοί τομείς δραστηριότητας

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς και τους γεωγραφικούς τομείς, είναι οι ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετησίων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2025. 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 οινόπνευμα 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 λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι οι ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων.

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

Αποτέλεσμα περιόδου, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30.06.2026

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Ξενοδοχεία	Μη κατανομημένα έσοδα / (έξοδα)	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.477.499	5.838.160	1.506.076	1.039.341	6.870.811	12.000	18.743.887
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	1.295.312	-	-	1.295.312
Έσοδα κοινοχρήστων / λοιπά έσοδα	231.236	392.182	33.979	5.152	-	-	662.549
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων	-	-	-	-	-	1.000.000	1.000.000
Σύνολο εσόδων	3.708.734	6.230.342	1.540.055	2.339.805	6.870.811	1.012.000	21.701.748
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	587.560	-	-	-	-	587.560
Κόστος αποθεμάτων	-	-	-	-	-	(721.118)	(721.118)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.665.795	(938.258)	107.792	130.064	1.178.221	-	2.143.615
Σύνολο	5.374.529	5.879.644	1.647.847	2.469.869	8.049.033	290.882	23.711.804
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.371.744)	(1.241.748)	(727.566)	(1.325.529)	(339.643)	-	(5.006.231)
Καθαρό κέρδος από αναστροφή απομείωσης	-	1.064.831	-	-	-	-	1.064.831
Χρηματοοικονομικών στοιχείων	-	-	-	-	-	(134.201)	(134.201)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(2.824.080)	(2.824.080)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	26.258	26.258
Άλλα έσοδα	-	-	-	-	-	(3.827.006)	(3.827.006)
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(1.230.590)	(774.325)	(365.408)	(18.530)	(2.375.773)	(3.827.006)	(8.591.631)
Λειτουργικά κέρδη ανά τομέα	2.772.195	4.928.402	554.873	1.125.810	5.333.616	(6.468.148)	8.246.749
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	3.292	103.695	(3.758)	-	-	-	103.229
Αναλογία (ζημιών) από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	-	-	-	(16.973)	(45.458)	-	(62.431)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	2.775.487	5.032.097	551.115	1.108.837	5.288.158	(6.468.148)	8.287.547
Φόρος	-	-	-	-	-	(1.167.905)	(1.167.905)
Κέρδη περιόδου	2.775.487	5.032.097	551.115	1.108.837	5.288.158	(7.636.052)	7.119.643

Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	120.550.000	171.830.000	91.911.586	29.900.000	258.500.000	-	672.691.586
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	32.025.883	-	-	32.025.883
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	24.050.359	7.624.251	483.653	-	-	-	32.158.262
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής ακινήτων	2.963.743	-	81.716	-	15.426.400	-	18.471.859
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	935.774	-	-	935.774
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	27.403.520	27.403.520
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	147.564.102	179.454.251	92.476.955	62.861.656	273.926.400	27.403.520	783.686.884
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	54.871.619	40.808.306	27.842.875	32.723.031	160.469.769	162.323.289	479.038.889
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	26.160.005	26.160.005
Σύνολο Υποχρεώσεων	54.871.619	40.808.306	27.842.875	32.723.031	160.469.769	188.483.294	505.198.894

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται και τρία οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 5,32 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.

Αποτέλεσμα Χρήσης την 30.06.2025

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Ξενοδοχεία	Μη κατανεμημένα έσοδα / (έξοδα)	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.026.260	6.288.428	999.052	673.103	4.214.485	12.000	15.213.329
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	1.248.143	-	-	1.248.143
Έσοδα κοινοχρήστων / λοιπά έσοδα	185.755	221.178	11.736	-	-	-	418.669
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων	-	-	-	-	-	1.056.560	1.056.560
Σύνολο εσόδων	3.212.015	6.509.606	1.010.788	1.921.246	4.214.485	1.068.560	17.936.701
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	109.700	-	-	-	-	-	109.700
Κόστος αποθεμάτων	-	-	-	-	-	(315.356)	(315.356)
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.748.598	(479.757)	1.139.735	117.812	1.445.515	-	3.971.904
Σύνολο	5.070.313	6.029.850	2.150.524	2.039.058	5.660.000	753.204	21.702.948
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.031.488)	(1.641.003)	(404.148)	(1.240.712)	(91.084)	-	(4.408.436)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(118.983)	(118.983)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(2.541.476)	(2.541.476)
Άλλα έσοδα	-	248.530	-	-	37.570	24.508	310.609
Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	(344.092)	(850.229)	(252.347)	(257.687)	(1.461.923)	(2.469.280)	(5.635.557)
Λειτουργικά κέρδη ανά τομέα	3.694.733	3.787.148	1.494.028	540.659	4.144.564	(4.352.027)	9.309.105
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	610.864	195.172	10.571	-	-	-	816.606
Αναλογία κερδών από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	-	-	-	104.588	-	-	104.588
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	4.305.596	3.982.319	1.504.600	645.247	4.144.564	(4.352.027)	10.230.299
Φόρος	-	-	-	-	-	(980.272)	(980.272)
Κέρδη χρήσεως	4.305.596	3.982.319	1.504.600	645.247	4.144.564	(5.332.300)	9.250.027

Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2025

Περιουσιακά στοιχεία							
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 και κατασκευής ακινήτων	564.243	290.115	-	816.766	-	1.671.123	290.115
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	1.159.878	-	-	1.159.878
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	43.281.140	43.281.140
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	146.843.795	187.077.937	64.215.855	64.017.685	231.386.766	43.281.140	736.823.179

Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	50.227.365	36.102.177	12.464.316	33.851.050	157.034.622	138.374.537	428.054.066
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	29.444.092	29.444.092
Σύνολο Υποχρεώσεων	50.227.365	36.102.177	12.464.316	33.851.050	157.034.622	167.818.628	457.498.158

β. Γεωγραφικοί Τομείς Δραστηριότητας

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται τόσο στην Ελλάδα αλλά και στην Ισπανία καθώς κατά την χρήση 2025 και συγκεκριμένα την 12.09.2025 προέβη στην απόκτηση θυγατρικής εταιρείας με έδρα την Ισπανία. Για την συγκριτική περίοδο 30.06.2025 ο Όμιλος δραστηριοποιούνταν μόνο στην ελληνική αγορά κα για τον λόγο αυτό δεν υπάρχει αντίστοιχη ανάλυση στα αποτελέσματα περιόδου σε γεωγραφικούς τομείς.

Αποτελέσματα Χρήσης, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις γεωγραφικών τομέων την 30.06.2026

	Ελλάδα	Ισπανία	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	16.432.785	2.311.102	18.743.887
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.437.699	-	1.437.699
Έσοδα κοινόχρηστων / λοιπά έσοδα	520.162	-	520.162
Μη κατανεμημένα έσοδα	1.000.000	-	1.000.000
Σύνολο εσόδων	19.390.646	2.311.102	21.701.748
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	587.560	-	587.560
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.150.191	993.424	2.143.615
Μη κατανεμημένα έξοδα	(721.118)	-	(721.118)
Σύνολο	20.407.279	3.304.526	23.711.804
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(4.912.067)	(94.164)	(5.006.231)
Καθαρό κέρδος από αναστροφή απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων	1.064.831	-	1.064.831
Άλλα έσοδα	26.258	-	26.258
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) / έσοδα	(8.593.798)	2.167	(8.591.631)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	(2.883.047)	(75.234)	(2.958.281)
Λειτουργικά κέρδη ανά τομέα	5.109.456	3.137.295	8.246.749
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	103.229	-	103.229
Αναλογία (ζημιών) από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	(62.431)	-	(62.431)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	5.150.254	3.137.295	8.287.547
Φόρος	(1.167.905)	-	(2.057.164)
Κέρδη χρήσεως ανά τομέα	3.982.349	3.137.295	7.119.643
Περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	598.691.586	74.000.000	672.691.586
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	32.025.883	-	32.025.883
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	32.158.262	-	32.158.262
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής ακινήτων	18.471.859	-	18.471.859
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	935.774	-	935.774
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	24.776.546	2.626.974	27.403.520
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	707.059.910	76.626.974	783.686.884
Υποχρεώσεις			
Δάνεια και Υποχρεώσεις	316.715.600	-	316.715.600
Λοιπά στοιχεία υποχρεώσεων	187.230.323	1.252.971	188.483.294
Σύνολο Υποχρεώσεων	503.945.923	1.490.241	505.898.894

Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις γεωγραφικών τομέων την 31.12.2025:

Περιουσιακά στοιχεία			
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 και κατασκευής ακινήτων	1.671.123	-	1.671.123
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	1.159.878	-	1.159.878
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	38.054.192	5.226.949	43.281.140
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	658.596.229	78.226.949	736.823.179
Υποχρεώσεις			
Δάνεια και Υποχρεώσεις	289.679.530	-	289.679.530
Λοιπά στοιχεία υποχρεώσεων	166.328.387	1.490.241	167.818.628
Σύνολο Υποχρεώσεων	456.007.917	1.490.241	457.498.158

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 βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις δανείων και μισθώσεων. Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις την 30^η Ιουνίου 2026 και 31^η Δεκεμβρίου 2025 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.-30.06.2026, τα οποία προέρχονται από τρεις μισθωτές την «Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων» την «AIRTOURS RESORT OWNERSHIP ESPANA S.L.» 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 30.06.2026 στο 38,2 % των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	610.506.104	430.440.404	304.426.104	210.430.404
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	28.267.915	70.537.340	13.615.499	67.814.009
Προσθήκες περιόδου	42.275.055	11.419.398	42.083.964	10.937.591
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών (Σημείωση 6.5)	2.978.087	76.244.899	-	-
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(14.770.000)	(31.000)	-	(31.000)
Δικαιώματα χρήσης επί επενδυτικών ακινήτων	-	4.305.425	-	4.305.425
Επενδυτικά ακίνητα συγχωνευόμενων εταιρειών (Σημείωση 6.4)	-	-	94.050.000	7.690.000
Καθαρή μεταβολή κινήτρων μίσθωσης	(59.828)	412.811	(35.350)	154.286
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	3.494.254	33.926.827	591.370	19.875.389
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	(16.750.000)	-	(16.750.000)
Επενδύσεις σε ακίνητα λήξης περιόδου (α)	672.691.586	610.506.104	454.731.586	304.426.104
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση	15.850.000	490.000	15.850.000	490.000
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	-	16.750.000	-	16.750.000
Προσθήκες σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	1.350.638	-	1.350.638	-
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(15.850.000)	(490.000)	-	(490.000)
Εισφορά ακινήτου σε θυγατρική εταιρεία	-	-	(15.850.000)	-
Καθαρή (ζημία) από την αναπροσαρμογή ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση στην εύλογη αξία	(1.350.638)	(900.000)	(1.350.638)	(900.000)
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση λήξης περιόδου (β)	-	15.850.000	-	15.850.000
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (α) + (β)	672.691.586	626.356.104	454.731.586	320.276.104

Κατά την τρέχουσα περίοδο, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 2,14 εκ. (έναντι € 3,97 εκ. την προηγούμενη περίοδο). Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο ότι κατά το πρώτο εξάμηνο του 2026 ο Όμιλος έχει σημαντικό αριθμό επενδύσεων σε υπό κατασκευή επενδυτικά ακίνητα για τα οποία υπήρξαν αναπροσαρμογές στα προϋπολογισθέντα κόστη εντός της εξαμηνιαίας περιόδου σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2025.

Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων

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

Την 07.04.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά τετραώροφου κτιρίου στην Πάτρα έναντι συνολικού τιμήματος € 3,5 εκ. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε € 3,6 εκ..

Την 19.05.2026, η Εταιρεία, προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της «PRT ENERGY A.E.» έναντι τιμήματος € 3,0 εκ. η οποία έχει στην κατοχή της ακίνητο φοιτητικής εστίας στα Ιωάννινα. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε € 3,4 εκ..

Την 27.05.2026, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 19.12.2025, προχώρησε σε αγορά ακινήτου στο Βόλο, έναντι τιμήματος € 2,4 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Επιπλέον, την 30.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά συμπληρωματικού οικοπέδου έναντι τιμήματος € 280 χιλ. το οποίο απεικονίζεται ως προσθήκη στο νεοαποκτηθέν ακίνητο. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε € 3,65 εκ..

Την 24.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά πενταόροφου κτιρίου καταστημάτων και γραφείων στην Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος € 7,4 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026 ανερχόταν σε € 7,5 εκ..

Προσθήκες Περιόδου

1. Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής των νεοαποκτηθέντων ξενοδοχειακών μονάδων της στην Κω. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου ύψους € 6,57 εκ.. Την 26.01.2026 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνων που είχαν υπογραφεί την 02.10.2025 προχώρησε στην απόκτηση πρόσθετου 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 € 20,1 εκ. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2026, ανερχόταν σε € 66,9 εκ. συνολικά.

2. Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής των νεοαποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων της στην Ξάνθη, το Βόλο, την Καισαριανή, τη Ρόδο και την Πάτρα, τα οποία θα λειτουργήσουν ως φοιτητικές εστίες. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου συνολικού ύψους € 11,7εκ..

3. Η Εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών του επενδυτικού ακινήτου στο Κορωπί, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα περίοδο σε € 1,95 εκ.

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων / θυγατρικών εταιρειών

Την 30.03.2026 η Εταιρεία σε υλοποίηση δεσμευτικής προσφοράς, προχώρησε στην πώληση ακινήτου logistics, στη Θεσσαλονίκη, στο 1ο Χλμ. Επαρχιακής Οδού Σίνδου-Χαλάστρας, επιφανείας 24.703 τ.μ., έναντι τιμήματος € 17 εκ.. Η συναλλαγή πραγματοποιήθηκε μέσω της πώλησης του 100% των μετοχών της θυγατρικής εταιρείας του ομίλου «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.». Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 15,85 εκ..

Την 29.06.2026, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Pandora Invest, προχώρησε στην πώληση του 100% των μετοχών που κατείχε στην εταιρεία ΗΕΜ Μον. Α.Ε., αντί τιμήματος € 135 χιλ. Κατά την ημερομηνία πώλησης, η λογιστική αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της ΗΕΜ Μον. Α.Ε. ανερχόταν σε € 135 χιλ. και, ως εκ τούτου, από τη συναλλαγή δεν προέκυψε κέρδος ή ζημία σε επίπεδο Ομίλου από την απώλεια ελέγχου της εταιρείας.

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 30.06.2026 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.

ΧΡΗΣΗ	Αξία σε χιλ.€	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα - Ελλάδα	171.830	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,30%-13,80%	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	120.550	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	184.500	90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών με συνδυασμό υπολειμματικής μεθόδου και 10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)	8,12% - 9,42%	7,62% -6,32%
Ξενοδοχεία - Ισπανία	74.000	100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	8%	6,50%
*Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα – Ελλάδα	91.912	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,50%-9,60%	6 %-8,10%
		100% Υπολειμματική μέθοδος σε συνδυασμό με τη Μέθοδο Εισοδήματος με Προεξόφληση Χρηματορροών		
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα - Ελλάδα	29.900	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		
Σύνολο	672.692			

*α) Στις 30 Ιουνίου 2026, η καθαρή εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη διεύθυνση Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, στη Θεσσαλονίκη, εκτιμήθηκε στα € 4,73 εκ. από την εταιρεία Savills Hellas P.C. Η λογιστική αξία της σχετικής υποχρέωσης μίσθωσης ανέρχεται σε € 1,38 εκ., με αποτέλεσμα η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, να διαμορφώνεται στα € 6,11 εκ..

β) Στις 30 Ιουνίου 2026, η καθαρή εύλογη αξία του ακινήτου που βρίσκεται στη διεύθυνση στην Νόρμαν - Οθωνος - Αμαλίας - Αστυγγος και Σανταρόζα, Πάτρα, εκτιμήθηκε στα € 2,66 εκ. από την εταιρεία Savills Hellas P.C. Η λογιστική αξία της σχετικής υποχρέωσης μίσθωσης ανέρχεται σε € 4,39 εκ., με αποτέλεσμα η συνολική εύλογη αξία του ακινήτου, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, να διαμορφώνεται στα € 7,05 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 31.12.2025 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	8,13% - 9,19%	6,13% -7,49%

		10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
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		
Σύνολο	626.356			

*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.

Επιμέτρηση εύλογης αξίας

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., 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 Α.Ε.Ε.Α.Π.

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 30.06.2026 από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ & Savills Valoraciones y Tasaciones S.A.U.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (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 δεν υπήρξε διαφοροποίηση μεθόδων σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

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 περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 25,05 εκ. χαμηλότερη ή € 26,77 εκ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2026, ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη, που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 0,50% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση € 15,59 εκ. χαμηλότερη ή € 17,74 εκ. 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 € 6,11 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 € 7,05 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 € 10,40 εκ. 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 € 421,34 εκ..

Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής ακινήτων

Οι προκαταβολές αγοράς και κατασκευής ακινήτων την 30.06.2026 αφορούν κατά κύριο λόγο: α) στην υπογραφή προσυμφώνων τον Οκτώβριο του 2023 της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST A.E. για την απόκτηση ακινήτων από εταιρείες του ομίλου της ALPHA BANK αξίας € 0,5 εκ. η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2026, β) στην προκαταβολή αξίας € 15,4 εκ. για την απόκτηση εταιρειών που κατέχουν ξενοδοχειακές μονάδες σε Κω και Ρόδο και γ) στην υπογραφή προσυμφώνων τον Απρίλιο 2026 της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST II A.E. για την απόκτηση ακινήτων από εταιρείες του ομίλου της Πειραιώς αξίας € 2,4 εκ.

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2026	31.12.2025
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	32.025.883	33.107.806
Σύνολο	32.025.883	33.107.806

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης:

	Όμιλος	
	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	33.107.806	35.057.834
Αύξηση απαιτήσεων	1.295.312	2.446.905
Ταμειακές εισπράξεις εντός της περιόδου	(3.300.845)	(6.551.396)
Έσοδα από τόκους	923.609	2.128.547
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	-	25.916
Υπόλοιπο λήξης περιόδου / χρήσης	32.025.883	33.107.806
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	30.06.2026	31.12.2025
Κυκλοφορούν ενεργητικό	30.002.746	31.084.669
	2.023.137	2.023.137
Σύνολο	32.025.883	33.107.806

Η θυγατρική Εταιρεία JPA ΑΕΕΣ, την 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-ΑΒΑΞ 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 Ενιαίες 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 30.06.2026 ανέρχεται σε € 32.105.648 και την 31.12.2025 ανερχόταν σε € 33.140.640 βάσει εκτίμησης από την εταιρεία DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS AE.

6.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 30.06.2026 και την 31.12.2025 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου / χρήσεως	214.342.036	147.280.226
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	20.000	25.000
Αύξηση συμμετοχής σε θυγατρικές	847.224	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	(4.500.000)	(1.310.000)
Απόκτηση θυγατρικών	2.956.391	73.419.122
Σύσταση νέων θυγατρικών	60.519.498	-
Αναγνώριση νέας θυγατρικής λόγω συγχώνευσης	38.207.832	-
Συγχώνευση θυγατρικών	(118.883.139)	(5.072.312)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου / χρήσεως	193.509.842	214.342.036

Παρατίθεται ανάλυση του κόστους των συμμετοχών της Εταιρείας σε θυγατρικές όπως αυτό παρουσιάζεται στην ενδιάμεση συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας την 30^η Ιουνίου 2026 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31^η Δεκεμβρίου 2025 καθώς και λοιπές πληροφορίες:

	Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	30.06.2026			31.12.2025		
			Αξία Συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής
EMEA AE	Ελλάδα	2021- 2025	1.062.500	Άμεση	99,62%	1.062.500	Άμεση	99,62%
ARVEN A.E.	Ελλάδα	2021-2025	1.185.000	Άμεση	100%	1.165.000	Άμεση	100%
JPA A.E.E.Σ.	Ελλάδα	2021-2025	6.046.237	Άμεση	100%	6.046.237	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	817.848	Άμεση	100%	80.000	Άμεση	80%
PANFIN A.E.	Ελλάδα	2024-2025	-	Έμμεση	100%	-	Έμμεση	80%
HEM A.E.*	Ελλάδα	2024-2025	-	-	-	-	Έμμεση	80%
SUNWING A.E.	Ελλάδα	2021-2025	-	-	-	115.216.489	Άμεση	100%
ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2025	38.207.832	Άμεση	100%	-	Έμμεση	100%
ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS MONOΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2025	-	-	-	3.666.650	Άμεση	100%
HOTELES SUNWING S.A.U.	Ισπανία	-	60.289.536	Άμεση	100%	64.680.160	Άμεση	100%
PANDORA INVEST II A.E	Ελλάδα	-	17.500	Άμεση	70%	-	-	-
PRT ENERGY A.E	Ελλάδα	-	2.956.391	Άμεση	100%	-	-	-
PREMIA HOTELinvest A.E.	Ελλάδα	-	60.501.998	Άμεση	100%	-	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές			193.509.842			214.342.036		

* Η Εταιρεία έφερε την επωνυμία «PANRISE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έως την από 14.04.2026 απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, όπου προέβη σε τροποποίηση της επωνυμίας της σε «HEM ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

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. Η Εταιρεία εισέφερε το 70% του μετοχικού κεφαλαίου της νεοσυσταθείσας θυγατρικής ήτοι € 17.500.

Την 12.02.2026, ολοκληρώθηκε η σύσταση νέας θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», στην οποία η Εταιρεία εισέφερε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου, ήτοι € 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. Την 30.03.2026, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση του 100% των μετοχών της νεοσυσταθείσας θυγατρικής εταιρείας αντί τιμήματος € 17,1 εκ.

Την 21.04.2026 κατατέθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα Σχέδια Συμβάσεων Συγχώνευσης, με απορρόφηση από την Εταιρεία των εταιρειών «ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» και «SUNWING 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 Ν. 5162/2024. Οι συγχωνεύσεις πραγματοποιήθηκαν με ημερομηνία Ισολογισμού Μετασχηματισμού την 31.12.2025 και ολοκληρώθηκαν την 30.06.2026.

Κατά την ημερομηνία ολοκλήρωσης των συγχωνεύσεων, το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων των απορροφώμενων εταιρειών μεταφέρθηκε στην Εταιρεία στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες όπως αυτές περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Η Εταιρεία κατέστη καθολική διάδοχος όλων των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων τους, ενώ οι μετοχές των απορροφώμενων εταιρειών ακυρώθηκαν, σύμφωνα με τα οικεία Σχέδια Συμβάσεων Συγχώνευσης. Ο παρών λογιστικός χειρισμός βασίζεται στη νομική συγχώνευση εταιρειών που τελούν υπό κοινό έλεγχο. Κατά συνέπεια, η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο συνένωσης συμφερόντων ("pooling of interests"), βάσει των λογιστικών αξιών που προϋπήρχαν της συνένωσης.

Ως αποτέλεσμα της ολοκλήρωσης των συγχωνεύσεων, η λογιστική αξία των συμμετοχών της Εταιρείας στις απορροφώμενες εταιρείες, ποσού € 118.883.139, συμψηφίστηκε με τη λογιστική αξία της καθαρής θέσης τους, από τον συμψηφισμό προέκυψε διαφορά ποσού € 16.505.930, η οποία αναγνωρίστηκε απευθείας στα αποτελέσματα εις νέο της Εταιρείας (Σημείωση 6.12). Το εν λόγω ποσό περιλαμβάνει και τα αποτελέσματα των απορροφώμενων εταιρειών για την περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026, ποσού € 3.927.202 και τα αποθεματικά φορολογικών νόμων και αποθεματικά από έσοδα φορολογηθέντα κατά ειδικό τρόπο, συνολικού ποσού € 22.386.443, μεταφέρθηκαν αυτούσια στα αποθεματικά της Εταιρείας (Σημείωση 6.11).

Η «ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.» αναγνωρίστηκε ως άμεση θυγατρική της Εταιρείας, με λογιστική αξία € 38.207.832 κατά την 30.06.2026, η οποία αντιστοιχεί στην αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της, όπως αυτά περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Την 22.04.2026, η Εταιρεία απέκτησε το 8% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Renti to Go, από την θυγατρική εταιρεία Pandora Invest, αντί τιμήματος € 0,75 εκ. Οι μετοχές αυτές εν συνεχεία πωλήθηκαν σε συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου αντί του ίδιου τιμήματος. Την 23.04.2026 η Εταιρεία απέκτησε το 100% της θυγατρικής PANDORA INVEST Α.Ε. μέσω αγοράς του 20% των μετοχών της έναντι τιμήματος € 738 χιλ. από συνδεδεμένη εταιρεία του Ομίλου. Η αγορά του 20% των μετοχών της θυγατρικής Pandora Invest όπως και η πώληση του 8% των μετοχών της Renti πραγματοποιήθηκε από και προς την ίδια συνδεδεμένη εταιρεία. Οι εν λόγω συναλλαγές πραγματοποιήσαν σε όρους εύλογης αξίας βάσει της αποτίμησης των μετοχών των εταιρειών αυτών, όπως προέκυψαν από μελέτη εκτίμησης (σημείωση 6.23).

Την 30.04.2026 συστάθηκε η εταιρεία «PREMIA HOTELinvest MONOΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 60.500.000, με έκδοση 60.500.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, αξίας €1,00 εκάστη και μοναδική μέτοχο την Εταιρεία, η οποία ανέλαβε την πλήρη κάλυψή του. Έως την 30.06.2026 καταβλήθηκε ποσό € 15.125.000 ως εξής: (α) € 6.050.000 σε μετρητά την 29.05.2026 και (β) € 9.075.000 με εισφορά σε είδος την 29.06.2026, μέσω κεφαλαιοποίησης ισόποσου κοινού μη εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου, το οποίο είχε εκδοθεί από τη νεοσυσταθείσα εταιρεία και καλυφθεί από την Εταιρεία την 29.05.2026. Η κεφαλαιοποίηση πραγματοποιήθηκε βάσει έκθεσης αποτίμησης της εισφοράς σε είδος. Το υπολειπόμενο ποσό των € 45.375.000 πρόκειται, σύμφωνα με το καταστατικό, να καταβληθεί από την Εταιρεία έως την 29.01.2027. Σκοπός της θυγατρικής είναι η αγορά, εκμετάλλευση και διαχείριση τουριστικών επιχειρήσεων. Την 03.06.2026, η θυγατρική κατέβαλε ποσό € 15.000.000 ως προκαταβολή για την απόκτηση, μέσω θυγατρικών εταιρειών, ξενοδοχειακών μονάδων στην Κω και τη Ρόδο. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί έως το τέλος της τρέχουσας χρήσης.

Την 19.05.2026, η Εταιρεία, προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της «PRT ENERGY Α.Ε.» έναντι τιμήματος € 3,0 εκ., η οποία έχει στην κατοχή της ακίνητο φοιτητικής εστίας στα Ιωάννινα.

Την 29.06.2026, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Pandora Invest, προχώρησε στην πώληση του 100% των μετοχών που κατείχε στην εταιρεία HEM Mon. Α.Ε., αντί τιμήματος € 135 χιλ. Κατά την ημερομηνία πώλησης, η λογιστική αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της HEM Mon. Α.Ε. ανερχόταν σε €135 χιλ. και, ως εκ τούτου, από τη συναλλαγή δεν προέκυψε κέρδος ή ζημία σε επίπεδο Ομίλου από την απώλεια ελέγχου της εταιρείας. Η HEM Mon. Α.Ε. την 25.05.2026, είχε προχωρήσει στην απόκτηση ακινήτων, έναντι τιμήματος € 14,5 εκ. και στην σύναψη σύμβασης ομολογιακού δανείου ύψους € 8,5 εκ. με σκοπό την μερική χρηματοδότηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 10 περί απώλειας ελέγχου θυγατρικής. Τα αποτελέσματα της HEM Mon. Α.Ε. περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου έως την ημερομηνία διάθεσής της.

Οι θυγατρικές ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Απόκτηση νέων θυγατρικών εντός της τρέχουσας περιόδου

Η Εταιρεία, εντός της τρέχουσας περιόδου, και ειδικότερα την 19.05.2026, προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας PRT ENERGY Α.Ε.

Κατά τη στιγμή της απόκτησης, ο Όμιλος εξέτασε κατά πόσον η εν λόγω εξαγορά αντιπροσωπεύει την απόκτηση μιας επιχείρησης ή την απόκτηση ενός περιουσιακού στοιχείου. Ειδικότερα, εξετάστηκε εάν μέσω της απόκτησης της θυγατρικής εταιρείας, ο Όμιλος αποκτά σημαντικές διαδικασίες και, συγκεκριμένα, εξέτασε την έκταση των υπηρεσιών που παρέχει η θυγατρική. Όταν η απόκτηση θυγατρικών δεν αντιπροσωπεύει απόκτηση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, θεωρείται ως εξαγορά μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων. Η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στην ανωτέρω θυγατρική Εταιρεία ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση και δεν εμπίπτουν στον ορισμό της επιχειρηματικής συνένωσης καθώς η θυγατρική PRT ENERGY Α.Ε. δεν διαθέτει λειτουργικές δραστηριότητες κατά την ημερομηνία απόκτησης της από τον Όμιλο. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών διαπιστώνει και αναγνωρίζει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Επομένως, η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Η συγκεκριμένη εταιρεία διαθέτει μισθωμένο κτίριο φοιτητικών εστιών στα Ιωάννινα και εξ' αυτού του λόγου το συγκεκριμένο ακίνητο έχει κατηγοριοποιηθεί ως επενδυτικό ακίνητο.

Το συνολικό τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 3 εκ., (πλέον εξόδων απόκτησης ποσού € 53,5 χιλ.) ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους. Για την περίοδο από 20.05.2026 έως 30.06.2026, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 0,45 εκ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 0,44 εκ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 30^η Ιουνίου 2026.

Η εν λόγω Εταιρεία ενσωματώθηκε στις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, σύμφωνα με τα κατωτέρω.

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

(ποσά σε €) 19/05/2026

PRT ENERGY A.E**Ενεργητικό****Μη κυκλοφορούν ενεργητικό**

Επενδύσεις σε ακίνητα 2.978.087

Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 100

Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού 2.978.187**Κυκλοφορούν ενεργητικό**

Λοιπές απαιτήσεις 1.554

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 381.136

Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων 382.690**Σύνολο ενεργητικού 3.360.877****Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Δανειακές υποχρεώσεις 369.552

Λοιπές υποχρεώσεις 88.384

Σύνολο 457.936**Σύνολο Υποχρεώσεων 457.936****Σύνολο καθαρής θέσης****2.902.941**

Αξία Τιμήματος 2.902.941

Έξοδα απόκτησης θυγατρικής εταιρείας 53.450

Συνολικό κόστος επένδυσης σε θυγατρική 2.956.391

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.**6.4 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες**

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες κατά την 30.06.2026 και την 31.12.2025, έχουν ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου / χρήσεως	31.247.126	27.625.213
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	665.000	2.170.248
Αναλογία λοιπών συνολικών εισοδημάτων από συμμετοχή σε κοινοπραξία	142.907	124.015
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	103.226	1.327.651
Υπόλοιπο τέλους περιόδου / χρήσεως	32.158.262	31.247.126

	Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου / χρήσεως	16.003.590	13.833.343
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	665.000	2.170.248
Υπόλοιπο τέλους περιόδου / χρήσεως	16.668.590	16.003.590

Δεν υπάρχουν σημαντικοί κίνδυνοι που να απορρέουν από τις συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Η ανάλυση αυτών για τον Όμιλο έχει ως εξής:

Όμιλος	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31.12.2025	Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	Αναλογία λοιπών συνολικών εισοδημάτων από συμμετοχή σε κοινοπραξία	Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου/ Συμμετοχή	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 30.06.2026
IQ KARELLA	40%	3.127.877	60.356	-	-	3.188.233
P&E INVESTMENTS	25%	21.347.131	(170.830)	142.907	665.000	21.984.209
NAVARINO	50%	3.772.340	48.120	-	-	3.820.460
VINEYARDS A.E	50%	3.772.340	48.120	-	-	3.820.460
RENTI TO GO A.E.	32%	2.999.778	165.580	-	-	3.165.361
Σύνολο επενδύσεων		31.247.126	103.226	142.907	665.000	32.158.262

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	124.012	2.046.248	21.347.131
NAVARINO	50%	3.703.936	68.404	-	-	3.772.340
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
Σύνολο επενδύσεων		27.625.213	1.327.651	124.012	2.170.249	31.247.126

Την 24.06.2026 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 € 2,66 εκ. Στην εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρεία συμμετείχε κατά το ποσοστό συμμετοχής της 25%, αυξάνοντας έτσι το κόστος συμμετοχής της Εταιρείας κατά € 665 χιλ. την τρέχουσα περίοδο.

Αναφορικά με την συμμετοχή σε κοινοπραξία στην P&E INVESTMENTS, η συγκεκριμένη εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης επιτοκίων την 5^η Δεκεμβρίου 2024. Κατά την 30.06.2026 και 31.12.2025, 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 30.06.2026	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31.12.2025
IQ KARELLA M.A.E.	40%	3.449.059	3.449.059
P&E INVESTMENTS A.E	25%	9.086.248	8.421.248
NAVARINO VINEYARDS A.E	50%	4.133.284	4.133.284
Σύνολο επενδύσεων		16.668.590	16.003.590

Δεν υπάρχουν σημαντικοί κίνδυνοι που να απορρέουν από τις συμμετοχές σε κοινοπραξίες.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών με 30.06.2026:

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.	11.400.000	71.772	11.506.378	7.970.582	3.535.797	238.929	150.888
P & E INVESTMENTS	212.033.436	110.479.400	363.657.641	87.936.824	191.116.485	1.886.477	651.240
NAVARINO VINEYARDS A.E	4.129.560	934.508	7.549.915	7.640.926	91.011	139.233	96.246
RENTI TO GO A. E.	19.050.000	1.113.397	21.211.940	9.891.752	11.320.188	583.794	517.439

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 / ζημίες 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)

6.5 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δοσμένες εγγυήσεις	899.811	848.388	121.619	66.849
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από ομολογιακά δάνεια θυγατρικών	-	-	15.279.606	13.650.333
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές συμβάσεις θυγατρικών	-	-	477.992	541.901
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	500.000	1.500.000	500.000	1.500.000
Σύνολο	1.399.811	2.348.388	16.379.217	15.759.083

Η μείωση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων στον Όμιλο αφορά κυρίως την μεταφορά μακροπρόθεσμης απαίτησης ποσού € 1,0 εκ 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., (€ 1,0 εκ. την 25.01.2027 και € 0,5 εκ. την 25.07.2027) σε βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις η οποία θα εισπραχθεί την 25.01.2027.

Επιπρόσθετα, η αύξηση στην Εταιρεία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των ενδοομιλικών ομολογιακών δανείων προς θυγατρικές. 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	
	30.06.2026	31.12.2025
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	318.000	349.800
Σύνολο μη προεξοφλημένων απαιτήσεων	636.000	667.800

6.6 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Πελάτες	2.550.573	1.668.808	971.660	1.251.066
Επιταγές εισπρακτέες	518.437	663.211	518.437	663.211
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για επισφαλείς απαιτήσεις	(165.580)	(1.354.411)	-	(1.188.831)
Σύνολο	2.903.430	977.608	1.490.096	725.446

Η αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων στον Όμιλο οφείλεται κυρίως στην προσθήκη νέων μισθώσεων προς το τέλος της τρέχουσας περιόδου.

Η μείωση των επισφαλών απαιτήσεων οφείλεται στην τακτοποίηση της καθαρής εμπορικής απαίτησης από την εταιρεία SEAGULL A.E. και την αναστροφή της πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών που είχε σχηματισθεί εντός της χρήσης 2025.

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις >181 ημέρες	2.903.430	977.608	1.490.096	725.446
	165.580	1.354.411	-	1.188.831
Μείον: Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για επισφαλείς απαιτήσεις	(165.580)	(1.354.411)	-	(1.188.831)
Σύνολο	2.903.430	977.608	1.490.096	725.446

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.

6.7 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως				
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	3.226.250	1.500.000	3.226.250	1.500.000
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	5.836.424	24.244.484	1.994.129	19.020.939
Σύνολο	9.062.674	25.744.484	5.220.379	20.520.939

Η Εταιρεία διατηρεί σε μακροπρόθεσμο δεσμευμένο λογαριασμό ποσό ύψους € 3,2 εκ. ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από την έκδοση του επταετούς διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου των € 150 εκ. με λήξη της δέσμευσης των εν λόγω καταθέσεων κατά την λήξη της δανειακής σύμβασης με την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου τον Απρίλιο του 2033.

Στις δεσμευμένες καταθέσεις της Εταιρείας κατά την προηγούμενη χρήση περιλαμβανόταν ποσό εκταμίευσης από δάνειο αξίας € 17,2 εκ. που χρησιμοποιήθηκε για την απόκτηση της δεύτερης ξενοδοχειακής μονάδας στην Κω που ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο 2026.

Οι βραχυπρόθεσμες δεσμευμένες καταθέσεις στον Όμιλο και την Εταιρεία αφορούν συμβατικές υποχρεώσεις που απορρέουν από δανειακές συμβάσεις.

6.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ταμείο	1.102	1.126	1.060	1.085
Καταθέσεις όψεως	8.792.731	11.195.942	5.848.791	5.584.921
Σύνολο	8.793.832	11.197.068	5.849.851	5.586.006

Η Διοίκηση του Ομίλου κρίνει ότι δεν υπάρχει σημαντική έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

6.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Την 30.06.2026 και την 31.12.2025 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 63.251.217 διαιρούμενο 126.502.434 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Την 31.03.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε δωρεάν διάθεση 555.932 ιδίων μετοχών στο προσωπικό, σε υλοποίηση του προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών 2023. Η διαφορά της αξίας των ιδίων μετοχών και του αποθεματικού που είχε σχηματισθεί ισούται με € 87.044 και επιβάρυνε τα Αποτελέσματα εις νέο του Ομίλου και της Εταιρείας.

Κατά την 30.06.2026 η Εταιρεία κατείχε 809.457 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 1.105.524 και με μέση τιμή κτήσης € 1,366 / μετοχή. Κατά την τρέχουσα περίοδο αποκτήθηκαν 550.467 μετοχές με συνολική αξία κτήσης ίση με €751.858.

Κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία κατείχε 814.922 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας € 1.101.710 με μέση τιμή κτήσης € 1,352 / 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.

6.10 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	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	47.718.309	47.718.309	47.709.248	47.709.248
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(5.119.138)	(5.119.118)	(5.076.200)	(5.076.200)
	42.599.171	42.599.191	42.633.047	42.633.047

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 ζημιές του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον».

6.11 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Τακτικό αποθεματικό	5.085.500	4.095.915	4.495.075	3.711.843
Αφορολόγητα αποθεματικά	32.301.153	39.891.282	32.301.153	39.891.282
Αφορολόγητα αποθεματικά συγχωνευόμενων εταιρειών	27.065.099	4.678.656	27.065.099	4.678.656
Ειδικά αποθεματικά	1.851.158	2.197.386	1.851.158	1.851.158
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	865.904	945.750	865.904	1.291.978
Λοιπά αποθεματικά	1.382.762	1.239.860	-	-
Σύνολο	68.551.575	54.949.648	66.578.388	51.424.916

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 καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής της Εταιρείας, διανέμεται μόνο κατά τη λύση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφιστεί με συσσωρευμένες ζημιές.

Με την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας την 27.05.2026, αποφασίσθηκε και ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού ύψους € 783.232 για την χρήση 2025 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον».

Επίσης με αποφάσεις των Τακτικών Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων των θυγατρικών εταιρειών JPA A.E.E.Σ, PANDORA A.E.και PANFIN A.E., αποφασίσθηκε ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού συνολικού ύψους € 206.347 για την χρήση 2025 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 € 7,590.129 και ως εκ τούτου το αφορολόγητο αποθεματικό ανέρχεται σε € 32.127.923 την 30^η Ιουνίου 2026. 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 Π.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 τα αφορολόγητα αποθεματικά ποσού € 27.065.099 σημειώνεται ότι αφορούν α) το κέρδος ποσού € 4.678.656 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 και β) ποσό € 22.386.443 που αφορά αποθεματικά φορολογικών νόμων και αποθεματικά από φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο έσοδα που μεταφέρθηκαν από την συγχωνευόμενη εταιρεία SUNWING Α.Ε. Τα αποθεματικά αυτά σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησης τους θεωρούνται φορολογικό κέρδος του φορολογικού έτους εντός του οποίου έγινε η διανομή ή κεφαλαιοποίηση και φορολογούνται, συναθροιζόμενα 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 μακροπρόθεσμο 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 διαθεσίμων 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^η 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.

Την 31.03.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε δωρεάν διάθεση 555.932 ιδίων μετοχών αξίας 748.044 στους δικαιούχους του Προγράμματος σύμφωνα με το άρθρο 114 του Ν.4548/2018. Η διαφορά της τιμής αγοράς των μετοχών και του σχηματισμένου αποθεματικού προγραμμάτων παροχής κινήτρων, ποσού € 87 χιλ., καταχωρήθηκε σε κονδύλι των Ιδίων κεφαλαίων.

Η αξία του προγράμματος 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 περίοδο για τα ανωτέρω προγράμματα ανέρχεται σε € 235 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 € 866 χιλ. κατά την 30.06.2026 (€ 498 χιλ. για τη χρήση 2024 και € 368 χιλ. για τη χρήση 2025) και αξία ίση με € 1.292 χιλ. κατά την 31.12.2025 (€ 661 χιλ. για τη χρήση 2023, € 398 χιλ. για τη χρήση 2024 και € 233 χιλ. για τη χρήση 2025).

Στις 30.06.2026 οι δικαιούχοι είχαν λάβει δικαιώματα εξάσκησης για 966.979 μετοχές (469.807 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2024 και 497.172 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2025). Τα μη ληφθέντα δικαιώματα προαίρεσης την 30.06.2026, ανέρχονταν σε € 100 χιλ. για την χρήση 2024 και σε € 368 χιλ. για την χρήση 2025.

6.12 Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της περιόδου / χρήσεως	121.029.316	76.236.617	54.897.344	39.382.331
Καθαρά κέρδη περιόδου / χρήσεως	7.123.786	45.258.732	(3.481.781)	15.664.639
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου / χρήσεως	-	(6.629)	-	(6.629)
Συγχώνευση θυγατρικών (Σημείωση 6.3)	(22.386.443)	-	(1.953.311)	251.397
Μεταφορά από αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	322.823	-	322.823
Αποτελέσματα από πώληση/ διάθεση ιδίων μετοχών	(87.044)	12.460	(87.044)	12.460
Μεταβολή ποσοστού συμμετοχής σε θυγατρική	487.891	-	-	-
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό	(989.579)	(794.686)	(783.232)	(729.677)
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου / χρήσεως	105.177.926	121.029.316	48.591.976	54.897.344

6.13 Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30.06.2026 σε € 0,01 εκ. έναντι € 0,5 εκ. την 31.12.2025 και προέρχονται από τις εταιρείες EMEL A.E. και PANDORA II A.E. ως άμεσες συμμετοχές. και αντιπροσωπεύουν το 0,37% των ιδίων κεφαλαίων τους.

Η ανάλυση τους για την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, για την 30.06.2026 και την 31.12.2025, έχει ως εξής:

Εταιρεία	Ποσοστό μειοψηφίας	30.06.2026		31.12.2025	
		Ίδια κεφάλαια	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Ίδια κεφάλαια	Μη ελέγχουσες συμμετοχές
EMEL A.E.	0,38%	3.719.262	14.133	2.701.806	10.267
PANDORA A.E.	-	-	-	1.043.004	208.601
PANDORA II A.E.	30%	(1.698)	(509)	-	-
PANFIN A.E. (έμμεση συμμετοχή)	-	-	-	1.434.022	281.804
HEM A.E. (έμμεση συμμετοχή)	-	-	-	87.427	(2.515)
Σύνολο		3.717.564	13.624	5.266.259	498.157

Η ανάλυση τους για την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, για την 30.06.2026 και την 30.06.2025 έχει ως εξής:

Εταιρεία	Ποσοστό μειοψηφίας	30.06.2026		30.06.2025	
		Κέρδη- ζημίες μετά φόρων	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Κέρδη ζημίες μετά φόρων	Μη ελέγχουσες συμμετοχές
EMEL A.E.	0,38%	1.017.456	3.866	(50.808)	(193)
PANDORA A.E.	-	-	-	1.187.054	237.411
PANDORA II A.E.	30%	(26.698)	(8.009)	-	-
PANFIN A.E. (έμμεση συμμετοχή)	-	-	-	50.211	10.042
HEM A.E. (έμμεση συμμετοχή)	-	-	-	(5.417)	(1.083)
Σύνολο		990.758	(4.143)	1.181.040	246.176

Την 23.04.2026 η Εταιρεία απέκτησε το 100% της θυγατρικής PANDORA INVEST A.E. μέσω απόκτησης του 20% των μετοχών της, με συνέπεια και την απόκτηση του 100% στις έμμεσες συμμετοχές α) Panfin A.E. και β) HEM A.E.. Ως αποτέλεσμα της συναλλαγής δεν υφίστανται υπόλοιπα μη ελέγχουσων συμμετοχών των εν λόγω έμμεσων συμμετοχών κατά την 30.06.2026.

6.14 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση α) το διαπραγματεύσιμο στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών ομόλογο, επταετούς διάρκειας λογιστικής αξίας € 145,7 εκ. κατά την 30.06.2026 είναι σταθερού επιτοκίου, β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 63,4 εκ. κατά την 30.06.2026 είναι σταθερού επιτοκίου, γ) για δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου αξίας € 52,2 εκ. κατά την 30.06.2026 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 € 30,3 εκ. κατά την 30.06.2026 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	
	30.06.2026		31.12.2025	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	18.470.614	451.527.385	16.963.163	403.461.039
Επιχορηγήσεις δανείων	683.285	8.357.605	564.617	7.065.247
Σύνολο δανείων	19.153.899	459.884.990	17.527.780	410.526.286

	Εταιρεία		31.12.2025	
	30.06.2026		31.12.2025	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	15.398.140	392.185.254	11.814.311	348.366.918
Επιχορηγήσεις δανείων	298.848	2.776.583	77.362	692.771
Σύνολο δανείων	15.696.988	394.961.837	11.891.673	349.059.689

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου / χρήσεως	428.054.066	308.891.580	360.951.362	233.381.735
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	176.084.743	233.934.248	176.084.743	180.184.830
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(122.963.864)	(118.107.371)	(119.262.530)	(59.076.413)
Δανειακές υποχρεώσεις νέων θυγατρικών που αποκτήθηκαν στην περίοδο / χρήση	369.552	5.793.754	-	-
Δανειακές υποχρεώσεις συγχωνευμένων θυγατρικών	-	-	(7.895.107)	(2.748.885)
Ταμειακές εισροές (Δάνεια από θυγατρικές)	-	-	-	3.799.960
Έξοδα έκδοσης δανείων	(4.337.581)	(1.077.547)	(4.337.581)	(936.905)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	1.831.972	(1.380.598)	5.117.938	6.347.040
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου / χρήσεως	479.038.889	428.054.066	410.658.825	360.951.362

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 € 1,50 εκ. οι οποίες απαλείφονται στον Όμιλο.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ποσά σε ευρώ				
Μέχρι 1 έτος	19.153.899	17.527.780	15.696.988	11.891.673
Από 2 έως 5 έτη	145.483.956	248.942.313	120.049.219	214.558.097
Περισσότερο των 5 ετών	314.401.034	161.583.972	274.912.618	134.501.593
Σύνολο	479.038.889	428.054.066	410.658.825	360.951.362

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30.06.2026 ποσό € 2,18 εκ. και € 2,12 εκ. αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 2,04 εκ. και € 1,84 εκ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2025.

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. 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 εκταμιεύτηκε ποσό € 2,8 εκ. με ισόποση εξόφληση αλληλόχρεου λογαριασμού.

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, 20.06.2025 και την 20.01.2026 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 4,4 εκ. κατά την προηγούμενη χρήση και κατά την τρέχουσα περίοδο ποσό ύψους € 4,25 εκ.

Την 23.12.2024, η εταιρεία SUNWING Α.Ε. 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 χρήσης 2025 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 χρήσης 2025 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 την 25.06.2025 και 19.12.2025, με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών της εταιρείας, το οποίο εκταμιεύθηκε ολοσχερώς εντός της χρήσης 2025.

Την 24.01.2025, 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 χρήση 2025 εκταμιεύθηκε ποσό € 7,55 εκ.. Το εν λόγω ποσό αναχρηματοδοτήθηκε 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. Κατά την τρέχουσα περίοδο εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 1,58 εκ.

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 εταιρεία «ARTEMIS REAL ESTATE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» (η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία κατά την 30^η Ιουνίου 2026, σημ.6.3) υπέγραψε με την Τράπεζα OPTIMA BANK ομολογιακό δάνειο στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας έως του ποσού € 3,32 εκ. 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 19 μηνών και 18 μηνών αντίστοιχα. 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 χρήσης 2025 εκταμιεύθηκε ποσό € 0,81 εκ. και εντός της τρέχουσας περιόδου ποσό € 1,08 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 χρήσης 2025 εκταμιεύθηκε

ποσό € 3,38 εκ. και εντός της τρέχουσας περιόδου ποσό € 1,53 εκ.. Στις 16.06.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση της δανειακής σύμβασης και αυξήθηκε το όριο χρηματοδότησης έως ποσού € 10,43 εκ.

Την 11.12.2025 η θυγατρική εταιρεία PRIMALIFT A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά έκδοση επιπλέον δανείου ύψους € 4 εκ., το οποίο εκταμιεύθηκε εντός της χρήσης 2025.

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 χρήσης 2025, με σκοπό την κάλυψη μέρους του τιμήματος απόκτησης Συγκροτήματος Ξενοδοχείου 5*, που βρίσκεται στην Κω.

Την 24.01.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσεων παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Τράπεζα Optima, έως ποσού 5 εκ. με σκοπό την αγορά και ανακατασκευή των ακινήτων επί της οδού Αντωνοπούλου στον Βόλο και επί της οδού Νόρμαν Όθωνος Αμαλία στην Πάτρα. Κατά την τρέχουσα περίοδο εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 4,26 εκ.

Την 17.04.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε μερική αποπληρωμή ομολογιακού δανείου ύψους € 16 εκ. προς Τράπεζα Πειραιώς, ποσού € 9,9 εκ., μέσω των ταμειακών εισπράξεων που προήλθαν από την διάθεση των μετοχών της εταιρείας με την επωνυμία «ADAM LOGISTICS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (σημ.6.3).

Την 08.04.2026 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η έκδοση του διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών ομολόγου επταετούς διάρκειας, ύψους € 150 εκ.. Τα αντληθέντα κεφάλαια χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για την πλήρη αποπληρωμή υφιστάμενου διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών ομολόγου ύψους € 100 εκ., καθώς και την χρηματοδότηση επενδύσεων και κεφαλαίου κίνησης.

Την 19.05.2026, η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας που αφορά ανακατασκευή Συγκροτήματος Ξενοδοχείου 5*, που βρίσκεται στην Κω με την Εθνική Τράπεζα, έως ποσού € 18,4 εκ. διάρκειας 15 έτη.

Την 22.06.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε πρόωρη εξόφληση του διαπραγματεύσιμου στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών πενταετούς ομολόγου ύψους € 100 εκ. χωρίς την επιβολή ποινικής ρήτρας. Κατά την εξόφληση του ανωτέρω ομολογιακού η Εταιρεία προχώρησε σε αποαναγνώριση της υπολειπόμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης των εξόδων έκδοσης του δανείου ύψους € 0,68 εκ. η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της τρέχουσας περιόδου. Επιπρόσθετα η Εταιρεία κατέβαλλε και τους αναλογούντες τόκους που θα ήταν πληρωτέοι εάν η πρόωρη εξόφληση γινόταν κατά την λήξη της ένατης (9ης) ημερομηνίας εκτοκισμού (αντί της ημερομηνίας πρόωρης εξόφλησης), ήτοι, ποσό € 257χιλ..

Την 17.07.2025 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσεων παροχής πιστώσεως με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την Εθνική Τράπεζα, έως ποσού 7 εκ με σκοπό την ανακατασκευή της ξενοδοχειακής μονάδας στην Κω. Κατά την τρέχουσα περίοδο εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 4,98 εκ.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 421,34 εκ.

Κατά το πρώτο εξάμηνο της χρήσης 2026, ο Όμιλος προχώρησε στην υπογραφή τροποποιήσεων τεσσάρων δανειακών συμβάσεων, συνολικής ονομαστικής αξίας € 16,10 εκ., με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 10 μονάδες βάσης. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 182 χιλ. για τον Όμιλο το οποίο απεικονίζεται στο κονδύλι χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα (σημείωση 6.21).

Σύμφωνα με τους όρους δανειακών συμβάσεων του Ομίλου, ο Όμιλος πρέπει να συμμορφώνεται, μεταξύ άλλων, με συγκεκριμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Κατά τη διάρκεια των περιόδων που έληξαν την 30^η Ιουνίου 2026 και την 31^η Δεκεμβρίου 2025, 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 ασφαλίσεων, 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 ομολογίων προς την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων

Οι ανωτέρω επιμετρούμενοι χρηματοοικονομικοί δείκτες αφορούν δανειακές υποχρεώσεις αξίας € 398,83 εκ. του Ομίλου και € 305,62 εκ. της Εταιρείας κατά την 30^η Ιουνίου 2026.

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 31^η Δεκεμβρίου 2026 και την 30^η Ιουνίου 2027.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

6.15 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Εγγυήσεις ενοικίων	4.690.027	4.674.770	3.223.728	2.197.222
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.583.611	4.533.333	3.583.611	4.533.333
Σύνολο	8.273.638	9.208.103	6.807.340	6.730.555

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 30.06.2026 αφορούν ποσό αξίας € 3,08εκ για την απόκτηση των μετοχών στην θυγατρική εταιρεία HOTELES SUNWING S.A.U. και ποσό αξίας € 0,5εκ για την απόκτηση της Σέμελη. 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 εκ του οποίου ποσό € 1,0 εκ έχει ταξινομηθεί στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (Σημείωση 6.18) καθώς θα διακανονισθεί εντός των επόμενων 12 μηνών.

6.16 Προμηθευτές

Οι προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Προμηθευτές	2.351.797	1.441.836	2.216.967	1.330.355
Προκαταβολές πελατών	7.180	213.929	7.180	13.127
Σύνολο	2.358.977	1.655.765	2.224.147	1.343.482

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.

6.17 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.Ε.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 PRT ENERGY A.E., η οποία αποκτήθηκε από τον Όμιλο την 19.05.2026, φορολογείται από την ημερομηνία έναρξης της διαχειριστικής της χρήσης, ήτοι 01.01.2026 έως την 19.05.2026 με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος του Ν.4172/2013, όπως ισχύει.

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	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Τρέχων φόρος αρχής χρήσης	1.304.257	1.297.903	573.535	586.985
Πλέον : Φόρος επενδύσεων περιόδου/ χρήσης	1.167.905	1.986.720	733.194	1.059.575
Πλέον : Φόρος επενδύσεων περιόδου/ χρήσης θυγατρικών που συγχωνεύθηκαν	-	-	147.526	-
Πλέον: Φόρος εισοδήματος θυγατρικών	-	800.323	-	-
Μείον: Πληρωμή φόρου εισοδήματος	(220.825)	(827.475)	-	-
Μείον :Πληρωμή φόρου επενδύσεων	(1.006.305)	(1.953.214)	(573.535)	(1.073.025)
Τρέχων φόρος τέλους χρήσης	1.245.031	1.304.257	880.720	573.535

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2021-2025 όλων των ανωτέρω εταιρειών 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 2021-2025 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 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 Συνοπτικών Ενδιάμεσων 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. Η θυγατρική εταιρεία TOP REALTY (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) έχει λάβει εντολή φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2020 – 2021. Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη. Την 19.08.2026 ολοκληρώθηκε ο μερικός έλεγχος φορολογίας εισοδήματος και ΦΠΑ της θυγατρικής εταιρείας ZONAS A.E (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) για τις χρήσεις 2021-2022 χωρίς ευρήματα.

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.

6.18 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	2.136.706	1.042.145	1.552.006	379.895
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	33.759	54.468	31.030	54.468
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	966.299	764.626	889.934	688.259
Υποχρέωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-	-	45.375.000	-
Πιστωτές διάφοροι	3.897.705	8.134.930	3.471.613	7.770.950
Σύνολο	7.034.469	9.996.169	51.319.583	8.893.572

Η μείωση στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στον Όμιλο οφείλεται στην εξόφληση του τιμήματος αξίας € 5,0 εκ για την απόκτηση συμμετοχής στην εταιρεία SUNWING A.E.

Την 30.04.2026 συστάθηκε η εταιρεία «PREMIA HOTELinvest ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με αρχικό μετοχικό κεφάλαιο € 60.500.000, με έκδοση 60.500.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, αξίας €1,00 εκάστη, και μοναδική μέτοχο την Εταιρεία, η οποία ανέλαβε την πλήρη κάλυψή του. Έως την 30.06.2026 καταβλήθηκε ποσό € 15.125.000 ως εξής: (α) € 6.050.000 σε μετρητά την 29.05.2026 και (β) € 9.075.000 με εισφορά σε είδος την 29.06.2026, μέσω κεφαλαιοποίησης ισόποσου κοινού μη εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου, το οποίο είχε εκδοθεί από τη νεοσυσταθείσα εταιρεία και καλυφθεί από την Εταιρεία την 29.05.2026. Η κεφαλαιοποίηση πραγματοποιήθηκε βάσει έκθεσης αποτίμησης της εισφοράς σε είδος. Το υπολειπόμενο ποσό των € 45.375.000 πρόκειται, σύμφωνα με το καταστατικό, να καταβληθεί από την Εταιρεία έως την 29.01.2027.

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου 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.

6.19 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	18.743.887	15.213.329	8.521.530	7.587.286
Σύνολο	18.743.887	15.213.329	8.521.530	7.587.286

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € (0,06) εκ. και € (0,04) 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 μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών έχουν ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Μέχρι 1 έτος	39.156.078	31.800.908	25.514.157	16.354.243
Από 2 μέχρι και 5 έτη	137.214.582	107.694.235	82.930.710	46.196.552
Περισσότερο από 5 έτη	210.833.924	161.720.468	115.282.627	42.617.253
Σύνολο	387.204.583	301.215.611	223.727.494	105.168.048

Η μεταβολή οφείλεται στην ολοκλήρωση των επενδύσεων και την αγορά νέων ακινήτων από τον Όμιλο και την Εταιρεία. (Σημείωση 6.1).

6.20 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα μίσθωσης του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.313.552	2.012.574	733.234	535.945
Ασφάλιστρα	257.938	200.961	158.876	102.157
Φόρος ακίν. Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) και λοιποί φόροι	1.735.736	1.102.486	1.055.503	612.531
Έξοδα κοινοχρήστων	451.731	379.035	232.905	206.355
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εμπορικών απαιτήσεων (Σημείωση 6.6)	-	550.000	-	550.000
Διάφορα έξοδα	247.275	163.379	249.275	161.206
Σύνολο	5.006.231	4.408.436	2.429.793	2.168.194

Η αύξηση των εξόδων του Ομίλου και της Εταιρείας σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο οφείλεται κυρίως στην αύξηση του αριθμού των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου.

6.21 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2026 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	10.351.610	6.992.312	7.385.581	3.642.360
Τόκοι από Μισθώσεις	108.787	43.267	108.787	43.267
Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια	-	-	1.496.033	1.392.048
Λοιπά τραπεζικά έσοδα / έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	300.821	(354.129)	247.449	51.901
Σύνολο	10.761.218	6.681.449	9.237.850	5.129.576
Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (Σημείωση 6.1)	(758.845)	(106.671)	(758.845)	(106.671)
Σύνολο	10.002.373	6.574.778	8.479.004	5.022.905

Η Εταιρεία προέβη σε τροποποιήσεις συμβάσεων ομολογιακών δανείων αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από τις τροποποιήσεις προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 182 χιλ. για τον Όμιλο (Σημείωση 6.17). Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025
Πιστωτικοί τόκοι	487.132	3.989	484.812	513.194
Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια	-	-	370.640	-
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημείωση 6.2)	923.609	935.232	-	-
Σύνολο	1.410.741	939.221	855.452	513.194

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 10 εκ., έναντι € 6,57 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση € 3,4 εκ.. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού για την αγορά και ανακατασκευή νέων ακινήτων.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 1,4 εκ., έναντι € 0,94 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2025, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,47 εκ. και αφορούν κυρίως τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ καθώς και τόκους από καταθέσεις προθεσμίας.

Την 30.06.2026, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 3,78%, ενσωματώνοντας Euribor της τάξεως 2,370%.

Την 30.06.2025, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 3,41%, ενσωματώνοντας Euribor της τάξεως 2,038%.

6.22 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 περιόδου, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών της Εταιρείας (σημείωση 6.12).

	Όμιλος	
	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	7.123.786	9.003.851
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	125.677.743	94.957.678
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0567	0,0948

Επισημαίνεται επίσης ότι υπάρχει ανειλημμένη υποχρέωση προς έκδοση νέων μετοχών λόγω του προγράμματος παροχής μετοχών στο προσωπικό (Σημείωση 6.14) και, συνεπώς, συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον υπολογισμό και την παράθεση του δείκτη απομειωμένων κερδών ανά μετοχή .

	Ο Όμιλος	
	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	7.123.786	9.003.851
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	126.885.461	96.382.536
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0561	0,0934

6.23 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδοομιλικές συναλλαγές και τα ενδοομιλικά υπόλοιπα της Εταιρείας με τις θυγατρικές και συνδεδεμένες Εταιρείες, έχουν ως εξής:

	Εταιρεία 30.06.2026		01.01.2026-30.06.2026	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
Θυγατρικές				
PRT Energy AE	371.388	-	1.388	-
PREMIA HOTELINVEST A.E	39.073	45.375.000	39.073	-
PRIMALAFT AE	7.593.218	143.360	164.060	-
SUNWING A.E.	-	-	-	1.496.033
ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS	-	-	918	-
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	-	-
JPA ΑΕΕΣ	-	-	129.500	-
PANDORA INVEST II AE	2.458.507	-	24.007	-
ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε	-	24.905.791	-	-
PANDORA INVEST AE	5.377.526	-	141.195	-
Σύνολα	15.839.711	70.424.151	500.141	1.496.033

	31.12.2025		01.01.2026-30.06.2025	
Θυγατρικές	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	56.614	-
SUNWING Α.Ε.	148.800	84.661.742	-	1.392.048
PRIMALAFT ΑΕ	7.460.958	182.792	323.348	-
JPA ΑΕΕΣ	383.160	-	-	-
PANDORA INVEST ΑΕ	6.731.276	-	129.243	-
ARTEMIS REAL ESTATE & INVESTMENTS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	46.595	-	-	-
Σύνολα	14.770.789	84.844.534	509.205	1.392.048

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	30.06.2026	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2026 – 30.06.2026	30.06.2026	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2026 – 30.06.2026
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
VIA FUTURA Α.Ε	593.199	252.096	12.000	955.716	-	252.096	12.000	317.354
NLTG ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ	-	1.416.667	4.760.408	-	-	1.033.333	-	-
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α. Ε.	902	-	313.554	-	902	-	313.554	-
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΕ	1.500.000	-	-	3.577	1.500.000	-	-	3.577
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε.	-	-	148.601	-	-	-	148.601	-
ΣΚΑΛΑΡΕΑ ΚΡΗΤΗ Α.Ε	82.262	-	134.847	-	82.262	-	134.847	-
ENGINEERIA ΑΕ	-	6.356	16.828	46.175	-	6.356	16.828	46.175
IQ KARELLA Α.Ε.	32.000	-	-	-	32.000	-	-	-
NAVARINO VINEYARDS Α.Ε.	-	2.325.000	-	-	-	2.325.000	-	-
NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.	-	-	-	250.000	-	-	-	250.000
AIRTOURS RESORT OWNERSHIP ESPANA S.L.	-	3.083.611	-	83.611	-	3.083.611	-	83.611
STERNER STENHUS GREECE ΑΒ	12.097	-	-	-	12.097	-	-	-
VINITUS Α.Ε	142	-	615	-	142	-	615	-
GO PARK Α.Ε.	6.429	-	105.461	-	-	-	-	-
ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	-	-	-	5.000	-	-	-	5.000
ΣΕΜΕΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2.541	-	340.834	-	2.541	-	340.834	-
Σύνολα	2.229.571	7.083.730	5.833.147	1.344.079	1.629.943	6.700.396	967.278	705.717

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.12.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	31.12.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
VIA FUTURA Α.Ε	1.630.271	9.000	12.000	880.652	1.613.161	-	12.000	280.955
VIA FUTURA Α.Β	-	-	-	41.083	-	-	-	-
NLTG ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ	-	1.416.667	4.612.465	-	-	-	-	-
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α. Ε.	-	-	357.653	4.083	-	-	357.653	4.083
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΕ	1.500.000	-	-	-	1.500.000	-	-	-
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε.	-	10.663	142.354	912	-	10.663	142.354	912
ΣΚΑΛΑΡΕΑ ΚΡΗΤΗ Α.Ε	-	12.400	44.227	-	-	12.400	44.227	-
ENGINEERIA ΑΕ	-	5.921	16.041	46.432	-	5.921	16.041	46.432
IQ KARELLA Α.Ε.	-	-	-	-	-	-	-	-
NAVARINO VINEYARDS Α.Ε.	-	2.325.000	-	-	-	2.325.000	-	-
NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.	-	5.174.074	-	88.889	-	5.174.074	-	-
GO PARK Α.Ε.	16.198	-	105.663	-	-	-	-	-
AIRTOURS RESORT OWNERSHIP ESPANA S.L.	-	3.033.333	-	-	-	3.033.333	-	-
NORDIC LEISURE TRAVEL GROUP	-	242.750	-	-	-	-	-	-
ΣΕΜΕΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ	-	-	55.417	1.640	-	-	55.417	1.640

ΕΜΠΟΡΙΚΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Σύνολα

3.146.469	12.229.808	5.345.820	1.063.692	3.113.161	10.561.391	627.692	334.023
-----------	------------	-----------	-----------	-----------	------------	---------	---------

Επιπροσθέτως, έχουν πραγματοποιηθεί και οι κάτωθι συναλλαγές:

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA AE έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 16.869.226 που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.
2. Με τη συνδεδεμένη εταιρεία ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α.Ε. έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων-κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού €553.000.
3. Με τη συνδεδεμένη εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε. έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων-κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού €100.000.
4. Με τη συνδεδεμένη εταιρεία ΣΚΑΛΑΡΕΑ ΚΡΗΤΗ Α.Ε. έχουν πραγματοποιηθεί αγορές παγίων-κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού €88,71

Παροχές προς τη Διοίκηση	Ομίλος		Εταιρεία	
	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	572.317	468.006	559.911	468.006
Αμοιβές Δ.Σ	52.800	52.800	52.800	52.800
Σύνολο	625.117	520.806	612.711	520.806

Την 22.04.2026, η Εταιρεία απέκτησε το 8% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Renti to Go, από την θυγατρική εταιρεία Pandora Invest, αντί τιμήματος € 0,75 εκ., το οποίο συμψηφίστηκε με ισόποση απαίτηση της Εταιρείας από την θυγατρική της από δανεισμό.

Η Εταιρεία πώλησε στην Sterner Stenhus Greece το 8% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Renti to Go, αντί τιμήματος € 0,75 εκ., το οποίο στο μεγαλύτερο του μέρος συμψηφίστηκε με την συναλλαγή της Εταιρείας με το ίδιο συνδεδεμένο μέρος για την αγορά του 20% των μετοχών της θυγατρικής Pandora Invest έναντι τιμήματος € 738 χιλ. Οι εν λόγω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν σε όρους εύλογης αξίας βάσει της αποτίμησης των μετοχών των εταιρειών αυτών, όπως προέκυψαν από μελέτη εκτίμησης.

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 εταιρεία ENGINEERIA AE αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση χώρου. Τα έξοδα αφορούν λήψη υπηρεσιών για διαχείριση ακινήτων.

Οι απαιτήσεις από τις θυγατρικές PRIMALIFT A.E., PRT Energy AE., PREMIA HOTELINVEST A.E, PANDORA INVEST II AE και PANDORA INVEST A.E. αφορούν κυρίως α) απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και β) σύναψη χρηματοοικονομικής σύμβασης που αφορά τη μίσθωση πύργου εξοπλισμού στην θυγατρική PRIMALIFT A.E.

Η υποχρέωση προς τη θυγατρική PREMIA HOTELINVEST A.E αφορά καταστατική υποχρέωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου τον Ιανουάριο 2027.

Η υποχρέωση προς την συνδεδεμένη εταιρεία NAVARINO VINEYARDS A.E. αφορά οφειλή από αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η οποία θα καταβληθεί εντός της τρέχουσας χρήσης.

Τα έξοδα προς την συνδεδεμένη εταιρεία NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε. αφορούν στους αναλογούντες τόκους για το υπόλοιπο τιμήματος για της εξαγορά του 100% της θυγατρικής SUNWING A.E., το οποίο εξοφλήθηκε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2026.

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 τίμημα από την πώληση της εταιρείας Σεμέλη (σημείωση 6.5).

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.

6.24 Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις 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:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ενδεχόμενες υποχρεώσεις				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	421.336.068	419.020.068	248.740.068	246.424.068
	421.336.068	419.020.068	248.740.068	246.424.068

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA ΑΕΕΣ, PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., PRIMALIFT Α.Ε., PANDORA INVEST Α.Ε., PANFIN Α.Ε., ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ, 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., PRIMALIFT Α.Ε., ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. και 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 30.06.2026 και την 31.12.2025 που θα επηρέαζαν ουσιωδώς 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 € 23,51 εκ.

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 € 0,42 εκ..

Επίσης, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST II Α.Ε. έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι των προσυμφώνων απόκτησης 39 ακινήτων από την Τράπεζα Πειραιώς, συνολικού ύψους € 46,26 εκ.

6.25 Γεγονότα μεταγενέστερα των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 07.07.2026 η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου στην Πάτρα έναντι τιμήματος € 0,8 εκ.

Την 22.07.2026 η Εταιρεία προχώρησε σε σύναψη συμβάσης ομολογιακού δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς έως ποσού € 10 εκ. και την 31.07.2026 πραγματοποιήθηκε εκταμίευση ποσού € 5,5 εκ.

Την 28.07.2026 ολοκληρώθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας ΕΜΕΛ Α.Ε. ποσού € 1,5 εκ.

Την 31.07.2026 ο Όμιλος προχώρησε σε απόκτηση οικοπέδου στο Λαύριο έναντι τιμήματος € 1,5 εκ, μέσω της θυγατρικής εταιρείας «ΕΜΕΛ Α.Ε.».

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30^{ης} Ιουνίου 2026 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α. Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α / 16009

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι εκθέσεις ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών και οι εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου της μητρικής Εταιρείας «**PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** » είναι αναρτημένες στην διεύθυνση διαδικτύου της μητρικής Εταιρείας [http://www.premia . gr](http://www.premia.gr)

PREMIA
Properties

PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ.: 000861301000

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 έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 08.04.2026 μέχρι την 30.06.2026

Σύμφωνα με τα άρθρα 4.1.2 και 4.2 του Κανονισμού της Euronext Athens(εφεξής το «Euronext Athens»), από την Απόφαση 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών της Euronext Athens, όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και όπως αντικαταστάθηκε με την Απόφαση 25/15.04.2024, καθώς και από την Απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εφεξής η «Ε.Κ.»), όπως αυτή τροποποιήθηκε με την Απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 και την Απόφαση 6/1056/24.06.2025 του 2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, γνωστοποιείται ότι, από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «Κοινού Ομολογιακού Δανείου» ή «ΚΟΔ») ποσού Εκατό Πενήντα Εκατομμυρίων ευρώ (€150.000.000) με την έκδοση 150.000 κοινών ανώνυμων ομολογιών με τιμή διάθεσης €1.000 εκάστη, που πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την από 17.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Premia Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (εφεξής η «Εταιρεία») και την από 23.03.2026 απόφαση έγκρισης του περιεχομένου του Ενημερωτικού Δελτίου από την Ε.Κ., αντλήθηκε συνολικά καθαρό ποσό ευρώ Εκατό Πενήντα Εκατομμυρίων (€145.000.000). Τα έξοδα της έκδοσης, ανερχόμενα σε €5.000.000 καλύφθηκαν εξ' ολοκλήρου από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την παραπάνω έκδοση της Εταιρείας. Η έκδοση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου καλύφθηκε πλήρως και η καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων έγινε στις 08.04.2026. Οι εκδοθείσες 150 χιλιάδες κοινές ανώνυμες ομολογίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στην Κατηγορία Τίτλων Σταθερού Εισοδήματος της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αθηνών στις 09.04.2026.

Τα καθαρά έσοδα του ΚΟΔ τηρούνται σε ξεχωριστό λογαριασμό. Η Εταιρεία δηλώνει ότι η χρήση των καθαρών εσόδων αφορά στη χρηματοδότηση επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στην αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και σε κεφάλαιο κίνησης, σε συμφωνία με το Ενημερωτικό Δελτίο για τη Δημόσια Προσφορά Ομολογιών και του πλαισίου που έχει θέσει το άρθρο 21 του Ν. 2778/1999, ως εκάστοτε ισχύει.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η διάθεση των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης, από την ημερομηνία άντλησής τους έως την 30.06.2026, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την παράγραφο 9.1 του Ενημερωτικού Δελτίου, ως ακολούθως

Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Καθαρά αντληθέντα Κεφάλαια προς Διάθεση	Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν 08.04.2026 – 30.06.2026	Υπόλοιπο προς διάθεση 30.06.2026
Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου , ονομ. αξίας. € 100 εκατ.	100.000.000	100.000.000	-
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία	38.000.000	37.296.425	703.575
Κεφάλαιο κίνησης	7.000.000	6.954.498	45.502
Σύνολο	145.000.000	144.250.923	749.077

Ως προς το Α/Α 1 του πίνακα σημειώνεται ότι η ολική αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου πραγματοποιήθηκε την 24.06.2026, πριν από την 31.07.2026, βάσει του Ενημερωτικού Δελτίου.

Διευκρινίζεται ότι τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια έχουν ήδη κατανεμηθεί από την Εταιρεία, σε επενδύσεις για τις οποίες έχουν υπογραφεί δεσμευτικές συμφωνίες (ακίνητο ευρισκόμενο στη θέση Πάτρα Αθανασίου Διάκου 33) για απόκτηση χαρτοφυλακίου ακινήτων,

Σημειώσεις :

I. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα διατεθέντα κεφάλαια, έως 30.06.2026, χρησιμοποιήθηκαν ως εξής :

- Την 20.04.2026, η θυγατρική Εταιρεία PANDORA INEST II υπέγραψε Ιδιωτικό Συμφωνητικό με την Τράπεζα Πειραιώς πώλησης και μεταβίβασης 34 ακινήτων συνολικού ποσού € 48,69 εκατ. με καταβολή αρραβώνα €2,43 εκατ.. Στο διάστημα 08.04.2026- 30.06.2026 έχουν καταβληθεί € 2,43 εκατ. ποσό που καλύφθηκε από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια.
- Την 24.06.2026, η Εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο για την αγορά ακινήτου που βρίσκεται στα Εξάρχεια επί των οδών Εμ. Μπενάκη-Τζαβέλλα-Μεσολογγίου και Κωλέττη 18. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια κατά ποσό αξίας € 6,88 εκατ..
- Στις 05.03.2026 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ακίνητο στην Καισαριανή επί της οδού Ανδριανουπόλεως 45. Ποσό € 0,931 εκατ. καλύφθηκε από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια.
- Στις 18.12.2025 υπογράφηκε σύμβαση έργου-κατασκευαστικές εργασίες για το ξενοδοχείο στην Κω στην περιοχή Μαστιχάρι. Ποσό € 0,985 εκατ. καλύφθηκε από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια.
- Την 19.05.2026, η Εταιρεία υπέγραψε Ιδιωτικό Συμφωνητικό πώλησης και μεταβίβασης Μετοχών της εταιρείας PRT ENERGY AE.. Η εταιρεία PRT ENERGY AE έχει στην κατοχή της φοιτητικές εστίες που βρίσκεται στον Δήμο Ιωαννίνων. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια κατά ποσό αξίας € 3,33 εκατ.
- Την 27.05.2026, η Εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο για την αγορά ακινήτου που βρίσκεται στον Βόλο επί των οδών Δημητριάδου 20 και Μενάνδρου. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε μερικώς από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια ποσό € 2,11 εκατ.
- Την 30.06.2026, η Εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο για την αγορά οικοπέδου που βρίσκεται στον Βόλο επί της οδού Κίμωνος 6-8. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια κατά ποσό αξίας € 0,28 εκατ.
- Την 31.07.2024 η Εταιρεία προχώρησε σε υπογραφή δεσμευτικής συμφωνίας με τον όμιλο Nordic Leisure Travel Group για την αγορά δύο ξενοδοχειακών συγκροτημάτων στην Κρήτη και την Ρόδο, μέσω εξαγοράς του 100% μετοχών θυγατρικών εταιρειών του ανωτέρω ομίλου, οι οποίες έχουν στην ιδιοκτησία τους τα ανωτέρω ακίνητα. Στο διάστημα 08.04.2026- 30.06.2026 εξοφλήθηκε το τίμημα από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια κατά ποσό αξίας € 5,21 εκατ.
- Στις 29.05.2026 έγινε η μερική καταβολή του αρχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας PREMIA HOTELINVEST ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ και η Εταιρεία προχώρησε σε κατάθεση ποσού € 15,125εκ. στην θυγατρική, ποσό που καλύφθηκε από τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια.

II. Κεφάλαιο κίνησης

Το συνολικό διατεθέν ποσό των € 6,95 εκατ. χρησιμοποιήθηκε για κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για την περίοδο από 08.04.2026 έως 30.06.2026.

Το υπολειπόμενο ποσό προς διάθεση ύψους € 749 χιλ. είναι κατατεθειμένο στον λογαριασμό όψεως του ομολόγου.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905

**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΜΑΡΚΑΖΟΣ**
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α. Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α /
16009



**Shape the future
with confidence**

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

Τηλ.: 210 2886 000
ey.com

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 08.04.2026 μέχρι την 30.06.2026 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 στη Euronext Athens της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας που προέκυψαν από την έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών για την περίοδο από 08.04.2026 μέχρι την 30.06.2026» (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 4.2 του Κανονισμού της Euronext Athens, από την Απόφαση 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών της Euronext Athens, όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και όπως αντικαταστάθηκε με την Απόφαση 25/15.04.2024, καθώς και από την Απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 και την απόφαση 6/1056/24.06.2025 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει. Η ως άνω έκδοση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών πραγματοποιήθηκε στις 08.04.2026 σύμφωνα με την από 17.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και την από 23.03.2026 έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

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 οιοδήποτε 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 την Euronext Athens.

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 της Euronext Athens.

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



**Shape the future
with confidence**

Ευθύνες του ελεγκτή

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

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

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

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

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

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 24 Αυγούστου 2026.

	Διαδικασίες	Ευρήματα
1	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 4.2 του Κανονισμού της Euronext Athens, από την Απόφαση 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών της Euronext Athens, όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και όπως αντικαταστάθηκε με την Απόφαση 25/15.04.2024, και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 και την απόφαση 6/1056/24.06.2025 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει.	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 4.2 του Κανονισμού της Euronext Athens, από την Απόφαση 25/17.07.2008 της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών της Euronext Athens, όπως τροποποιήθηκε την 06.12.2017 και όπως αντικαταστάθηκε με την Απόφαση 25/15.04.2024, και από την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε με την απόφαση 10Α/1038/30.10.2024 και την απόφαση 6/1056/24.06.2025 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ισχύει, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
2	Σύγκριση, για σκοπούς συνέπειας, του περιεχομένου της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 23.03.2026, καθώς	Συγκρίναμε, ότι το περιεχόμενο της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων είναι σύμφωνο με τα αναφερόμενα στοιχεία στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία την 23.03.2026, καθώς και με



Shape the future
with confidence

	και με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.	τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.
3	Σύγκριση του ποσού της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 17.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 53-04-1185-85035 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς.	Συμφωνήσαμε το ποσό της έκδοσης του Κοινού Ομολογιακού Δανείου με καταβολή μετρητών που αναφέρεται στην Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων με (α) το αντίστοιχο ποσό που εγκρίθηκε στην από 17.03.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, (β) το ποσό που αναφέρεται στο ως άνω Ενημερωτικό Δελτίο, και (γ) το ποσό που έχει κατατεθεί στον τραπεζικό λογαριασμό με αριθμό 53-04-1185-85035 που τηρεί η Εταιρεία στην Τράπεζα Πειραιώς, χωρίς να σημειωθούν εξαιρέσεις.
4	Συμφωνία των αντληθέντων ποσών που περιλαμβάνονται στις κατηγορίες «Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ονομ. αξίας. € 100 εκατ.» και «Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία» της στήλης «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 08.04.2026 - 30.06.2026» 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, με τις ενδοομιλικές συμβάσεις, όπου υφίστανται, τις τραπεζικές πληρωμές και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.	Τα αντληθέντα ποσά που περιλαμβάνονται στις κατηγορίες «Αποπληρωμή Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ονομ. αξίας. € 100 εκατ.» και «Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία» της στήλης «Ποσό Αντληθέντων Κεφαλαίων που διατέθηκαν την 08.04.2026 - 30.06.2026» 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, με τις ενδοομιλικές συμβάσεις, όπου υφίστανται, τις τραπεζικές πληρωμές και με τις σχετικές λογιστικές εγγραφές.

Αθήνα, 14 Σεπτεμβρίου 2026

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 50131
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.
ΧΕΙΜΑΡΡΑΣ 8Β, 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 Εταιρεία
Έδρα: Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι, 15125
Αριθμός ΓΕΜΗ: 000710901000

