

PREMIA

Properties

PREMIA Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2025

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
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 2025	14
6. Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	14
7. Ίδιες μετοχές	15
8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	15
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	19
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	20
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	21
III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	22
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	23
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	24
1. Γενικές πληροφορίες	25
2. Σύνοψη Ουσιωδών 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	27
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις της Διοίκησης	29
3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	29
3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	30
4. Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	31
4.1 Κίνδυνος που σχετίζεται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα	31
4.2 Γεωπολιτικές εξελίξεις & συνέχιση δραστηριότητας	32
4.3 Κίνδυνος αγοράς που συνδέεται με τις τιμές επενδυτικών ακινήτων και μισθωμάτων	32
4.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων	33
4.5 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοδότηση του Ομίλου	33
4.6 Κίνδυνος ρευστότητας	33
4.7 Κίνδυνος πληθωρισμού	34
4.8 Πιστωτικός κίνδυνος	34
4.9 Κίνδυνοι που αφορούν τη δραστηριότητα της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ	34
4.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος	35
4.11 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Υποχρεώσεων	35
5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς	37
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	39
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	39
6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	42
6.3 Παραγωγή - Χρηματοπιστωτικά μέσα	43
6.4 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων	43
6.5 Συμμετοχές σε θυγατρικές	44
6.6 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	45
6.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	47
6.8 Εμπορικές απαιτήσεις	47
6.9 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	48
6.10 Δεσμευμένες καταθέσεις	48
6.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	48
6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο	49
6.13 Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	49
6.14 Αποθεματικά	49
6.15 Αποτελέσματα εις νέον	51
6.16 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές	51
6.17 Δανειακές Υποχρεώσεις	51
6.18 Υποχρεώσεις μισθώσεων	54

6.19 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	54
6.20 Προμηθευτές	55
6.21 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / Φόρος	55
6.22 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	56
6.23 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	56
6.24 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	56
6.25 Έσοδα από πώληση αποθεμάτων	57
6.26 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	57
6.27 Παροχές σε εργαζόμενους	57
6.28 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	57
6.29 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	58
6.30 Κέρδη ανά μετοχή	58
6.31 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	59
6.32 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	61
6.33 Γεγονότα μεταγενέστερα των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	61

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 2025, καταρτίστηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (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 εταιριών 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 εταιριών 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, 25 Σεπτεμβρίου 2025

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 Πληροφόρησηςτης περιόδου από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2025

Η παρούσα έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση») της Εταιρείας «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και των θυγατρικών εταιριών 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 εξαμήνου του 2025 και την 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 το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση που αφορά την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2025.

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 30.06.2025, αποτελείται από:

- Πενήντα επτά (57) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 469,55 εκ. όπως αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) σαράντα έξι (46) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 443.160 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε € 444,52 εκ. και (β) έντεκα (11) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι ένα (1) βιομηχανικό ακίνητο συνολικής επιφάνειας 2.258 τ.μ. και αξίας € 0,69 εκ., τέσσερα (4) οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 126.982 τ.μ. και αξίας € 4,32 εκ., τέσσερα (4) ακίνητα εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 9.924 τ.μ. και αξίας € 12,04 εκ., ένα (1) κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 4.052 τ.μ. και αξίας € 7,85 εκ. την 30.06.2025 και ένα (1) οικόπεδο με κτίσμα συνολικής επιφάνειας 530 τ.μ. και αξίας € 0,13 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 € 33,98 εκ.
- Συμμετοχές σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.6) οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε € 30,5 εκ. κατά την 30.06.2025.

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

- Πενήντα ένα (51) επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας € 430,93 εκ. όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές του Ομίλου (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε., GEOAXIS ΓΑΙΟΑΞΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ), εκ των οποίων (α) σαράντα ένα (41) ακίνητα εισοδήματος συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 422.207 τ.μ. η αξία των οποίων ανέρχεται σε € 415,27 εκ., (β) δέκα (10) ακίνητα προς αξιοποίηση, ήτοι δύο (2) βιομηχανικά ακίνητα συνολικής επιφάνειας 7.030 τ.μ. και αξίας € 6,54 εκ., έξι (6) οικόπεδα συνολικής επιφάνειας 168.404 τ.μ. και αξίας € 4,95 εκ., στα οποία περιλαμβάνονται και δύο (2) οικόπεδα που είναι διαθέσιμα για άμεση πώληση αξίας € 0,49 εκ. την 31.12.2024 και δύο (2) ακίνητα εξυπηρετούμενων διαμερισμάτων συνολικής επιφάνειας 4.311 τ.μ. και αξίας € 4,17 εκ., την 31.12.2024.
- Δέκα (10) σχολικές μονάδες, συνολικής επιφάνειας 36.505 τ.μ., που βρίσκονται υπό τη διαχείριση της θυγατρικής εταιρείας JPA ΑΕΕΣ μέσω Σύμβασης ΣΔΙΤ, με τη συνολική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από τη Σύμβαση ΣΔΙΤ να ανέρχονται σε € 35,06 εκ.
- Συμμετοχές σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.6) οι οποίες ανέρχονται συνολικά σε € 27,63 εκ. κατά την 31.12.2024.

Σημειώνεται ότι από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες την 30.06.2025 προέκυψαν κέρδη € 3,97 εκ., έναντι κερδών € 17,06 εκ. στο αντίστοιχο εξάμηνο του 2024.

Χρηματοοικονομική διάρθρωση

Ο συνολικός δανεισμός του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγούμενων δανείων (σημειώσεις 6.17 και 6.18) την 30.06.2025 ανήλθε σε € 336,21 εκ. έναντι € 310,30 εκ. την 31.12.2024. Η μεταβολή οφείλεται στην εκταμίευση δανείων για την απόκτηση νέων ακινήτων καθώς και για την απόκτηση της νέας θυγατρικής Μούδρος Α.Ε.

Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) ανήλθε σε € 12,57 εκ. την 30.06.2025 έναντι € 21,95 εκ. την 31.12.2024. Οι δεσμευμένες καταθέσεις του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε € 6,32 εκ. έναντι € 8,06 εκ. την 31.12.2024.

Ο καθαρός δανεισμός του Ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων και των επιχορηγούμενων δανείων (σημειώσεις 6.17 και 6.18) μείον ταμειακά διαθέσιμα, συμπεριλαμβανομένων των δεσμευμένων καταθέσεων) την 30.06.2025 διαμορφώθηκε σε € 323,64 εκ. έναντι € 288,35 εκ. την 31.12.2024.

Κύκλος εργασιών

Τα συνολικά έσοδα από διαχείριση ακινήτων του Ομίλου το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 17,94 εκ., έναντι € 9,66 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 8,28 εκ. ή 86%. Η αύξηση αυτή, οφείλεται κυρίως σε μισθώματα που προήλθαν από νέες επενδύσεις, την ολοκλήρωση των επενδύσεων της Εταιρείας στα κτίρια γραφείων στον Ταύρο, στο Πικέρι και στις φοιτητικές εστίες στην Ξάνθη, την απόκτηση των ξενοδοχειακών συγκροτημάτων σε Κρήτη και Ρόδο καθώς και από αναπροσαρμογές μισθωμάτων. Τα συνολικά έσοδα περιλαμβάνουν α) έσοδα από μισθώματα ακινήτων ύψους € 15,21 εκ., β) έσοδα από παροχή υπηρεσιών ύψους € 1,67 εκ. εκ των οποίων τα € 1,25 εκ. αφορούν έσοδα της θυγατρικής JPA ΑΕΕΣ και € 0,42 εκ. κυρίως έσοδα επανατιμολόγησης κοινοχρήστων και γ) έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων αξίας € 1,06 εκ.

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

Κατά το α' εξάμηνο 2025 τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες διαμορφώθηκαν σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο 2024 και ανήλθαν σε € 3,97 εκ. έναντι € 17,06 εκ. το πρώτο εξάμηνο 2024. Το γεγονός αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο ότι στο πρώτο εξάμηνο του 2024 ολοκληρώθηκε η κατασκευή του ακινήτου στον Ταύρο καταγράφοντας σημαντικά κέρδη κατά την συγκριτική περίοδο.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Ο Όμιλος για το πρώτο εξάμηνο του 2025 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ύψους € 15,06 εκ. έναντι € 22,42 εκ. την αντίστοιχη περίοδο του 2024, παρουσιάζοντας μείωση € 7,36 εκ. ή 33%, η οποία προέκυψε κυρίως από τη μείωση των κερδών από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Τα λειτουργικά κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων του Ομίλου, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία (Adjusted EBITDA), ανήλθαν σε € 11,21 εκ., έναντι € 5,36 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 5,85 εκ. ή 109%, η οποία προέκυψε κυρίως από την αύξηση του κύκλου εργασιών καθώς και από τα κέρδη από πωλήσεις αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων.

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε € 4,41 εκ. έναντι € 2,91 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 1,50 εκ. ή 52%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων επενδυτικών ακινήτων.

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 1,31 εκ. έναντι € 1,16 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,15 εκ. ή 13%, με τον αριθμό του προσωπικού να ανέρχεται σε 21 άτομα την 30.06.2025 έναντι 16 ατόμων την 30.06.2024.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 ανήλθαν σε € 1,23 εκ. έναντι € 0,58 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 0,65 εκ. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στις προσθήκες νέων επενδυτικών ακινήτων.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 6,57 εκ., έναντι € 4,56 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 2,02 εκ. ή 44%. 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 € 0,94 εκ., έναντι € 1,46 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας μείωση € 0,52 εκ. ή 36%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως σε προγράμματα προθεσμιακών καταθέσεων της Εταιρείας τα οποία ήταν ενεργά κατά την συγκριτική περίοδο.

Κέρδη μετά από φόρους

Τα κέρδη μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε € 9,25 εκ. έναντι κερδών € 18,06 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας μείωση € 8,81 εκ., ή 49% κυρίως λόγω της μείωσης από αναπροσαρμογές επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο.

Σημαντικά γεγονότα περιόδου

Εταιρικά γεγονότα

Την 27.01.2025, η Εταιρεία υπέγραψε με την Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 10,38 εκ. με σκοπό την αγορά και ανακατασκευή ακινήτων σε φοιτητικές εστίες.

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 21.02.2025, η θυγατρική εταιρεία PANFIN A.E. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου (σημειώσεις 6.17 και 6.29).

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

Την 28.03.2025, οι θυγατρικές εταιρείες SUNWING A.E. και ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. προχώρησαν στην εκταμίευση ποσών ύψους € 32,99 εκ. και € 10,65 εκ. από ομολογιακά δάνεια με την Εθνική Τράπεζα σταθερού επιτοκίου, τα οποία είχαν υπογραφεί την 23.12.2024, με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενων ομολογιακών δανείων (σημείωση 6.17).

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

Την 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.

Επενδύσεις

Ο Όμιλος προχώρησε εντός του α' εξαμήνου 2025 στις κάτωθι επενδύσεις, οι οποίες συνέβαλαν στη διασπορά του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του:

Την 16.01.2025, η Εταιρεία, σε συνέχεια πλειοδοτικού διαγωνισμού που ολοκληρώθηκε την 06.11.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στην Καλαμαριά, επί της Εθνικής Αντιστάσεως 33, έναντι τιμήματος € 5,65 εκ. το οποίο θα ανακατασκευαστεί σε κτίριο γραφείων. Η εύλογη αξία του ακινήτου, κατά την 30.06.2025, ανερχόταν σε € 7,85 εκ.

Την 16.01.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 25.10.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στη Λάρισα, έναντι τιμήματος € 2 εκ. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε € 4,73 εκ.

Την 29.01.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., έναντι συνολικού τιμήματος € 5,03 εκ. (περιλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους € 57,5 χιλ.) η οποία έχει στην κατοχή της κτίριο γραφείων, εύλογης αξίας κατά την 30.06.2025 € 7,69 εκ. Σε συνέχεια της υλοποίησης της συμφωνίας απόκτησης του συνόλου των μετοχών, εξοφλήθηκε ομολογιακό δάνειο της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ποσού € 2,77 εκ.

Την 25.02.2025, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι συνολικού τιμήματος € 2,72 εκ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε € 3,36 εκ.

Την 15.04.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση δεσμευτικής συμφωνίας που είχε υπογραφεί τον Ιανουάριο του 2025, προχώρησε στην απόκτηση οينوποιείου με χώρο ξενώνων και αμπελώνων στην Νεμέα και αγροτεμαχίων στην Τρίπολη και στον Διόνυσο Αττικής έναντι συνολικού τιμήματος € 9,28 εκ. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε € 9,79 εκ.

Την 21.05.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά τριώροφου κτιρίου με υπόγειους χώρους στην Ξάνθη έναντι συνολικού τιμήματος € 1,3 εκ. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε € 1,2 εκ.

Προσθήκες Περιόδου

1. Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής του νεοαποκτηθέντος επενδυτικού ακινήτου της στην Καλαμαριά, το οποίο θα λειτουργήσει ως κτίριο γραφείων. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, ύψους € 1,1 εκ.

2. Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής των επενδυτικών ακινήτων της στην Ξάνθη, το Βόλο, και την Λάρισα, τα οποία θα λειτουργήσουν ως φοιτητικές εστίες. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου, συνολικού ύψους € 2,9 εκ.

3. Η Εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών του επενδυτικού ακινήτου στο Πικέρμι, οι οποίες ανήλθαν για την τρέχουσα περίοδο σε € 1,49 εκ.

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων

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

Πωλήσεις Αποθεμάτων Οικιστικών Ακινήτων

Την 30.04.2025, η θυγατρική PANDORA INVEST προχώρησε σε αγορά οικιστικού ακινήτου, με σκοπό την πώληση του, έναντι τιμήματος € 0,32 εκ. Την 03.06.2025 προχώρησε στην πώληση του οικιστικού ακινήτου έναντι τιμήματος € 1,06 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 Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας την 31.12.2024, 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 αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν έχει μισθωτές οι οποίοι προέρχονται από χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

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

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

ενδιάμεσες συνοπτικές 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 Αθηνών ομόλογο, 5ετούς διάρκειας ύψους € 100 εκ., β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ύψους € 65,2 εκ. καθώς και γ) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε € 24 εκ. κατά την 30.06.2025, διαθέτουν σταθερό επιτόκιο 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 30.06.2025 ήταν 3,414%, αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 1,51 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 € 100 εκ. που εξέδωσε το 2022 και οι χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του ΤΑΑ.

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

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	18.469	25.150	7.102	12.151
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	28.040	19.526	20.225	8.530
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)	0,66	1,29	0,35	1,42

Η μείωση του δείκτη άμεσης ή γενικής ρευστότητας κάτω της μονάδας, οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την τρέχουσα περίοδο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ενδιάμεσες χρηματοδοτήσεις στα πλαίσια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ύψους € 7,61 εκ., από τις οποίες, ποσό ύψους € 2,3 εκ. αναχρηματοδοτήθηκε την 17.07.2025 στα πλαίσια δανειακής σύμβασης η οποία υπεγράφη την 30.06.2025 και το υπόλοιπο πρόκειται να αναχρηματοδοτηθεί έως το τέλος της τρέχουσας χρήσης και να μετατραπούν οι εν λόγω δανειακές υποχρεώσεις σε μακροπρόθεσμες. Επιπλέον, στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, περιλαμβάνεται οφειλή τιμήματος εξαγοράς θυγατρικής εταιρείας ύψους € 5,1 εκ., η οποία θα εξοφληθεί από επενδυτικά κεφάλαια. Τέλος, εντός του Ιουλίου 2025 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους € 40 εκ., εκ των οποίων, ποσό ύψους € 3 εκ. προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως κεφάλαιο κίνησης. Αν η αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, η εξόφληση του τιμήματος και η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου είχαν ολοκληρωθεί εντός της τρέχουσας περιόδου, ο δείκτης άμεσης ρευστότητας θα διαμορφωνόταν σε 1,40 και 1,34 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα.

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 2 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στους κλάδους εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των ξενοδοχείων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 42,3% των συνολικών μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2025. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματοροών που προκύπτουν από τη συναλλαγή. Στην προκειμένη περίπτωση, ο Όμιλος υπόκειται στον κίνδυνο της συνεργασίας με τυχόν 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 ουσιώδεις ζημιές από τη δραστηριότητα της Εταιρείας JPA AEEΣ, που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονότα που έλαβαν χώρα και για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

3.10 Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

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

Ο κίνδυνος από υψηλή δανειακή επιβάρυνση μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία αποπληρωμής των δανειακών υποχρεώσεων (κεφαλαίου και τόκων), μη συμμόρφωση με τους όρους των δανείων και ενδεχομένη αδυναμίας 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 2025 και την 31^η Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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

Ποσά σε € χιλ.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (σημειώσεις 6.17)	334.813	308.892	268.347	233.382
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 6.10 και 6.11)	12.572	21.945	6.952	10.608
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	322.241	286.947	261.395	222.774
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	203.067	198.141	155.870	159.655
Συνολικά κεφάλαια (β)	525.308	485.088	417.265	382.428
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	61,34%	59,15%	62,64%	58,25%

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (σημειώσεις 6.17 και 6.18)	336.211	310.300	269.746	234.789
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 6.10 και 6.11)	12.572	21.945	6.952	10.608
Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	323.639	288.355	262.794	224.181
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	203.067	198.141	155.870	159.655
Συνολικά κεφάλαια (β)	526.706	486.496	418.664	383.836
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	61,45%	59,27%	62,77%	58,40%

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		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Μακροπρόθεσμα Δάνεια και επιχορηγήσεις	319.071	296.029	257.496	229.705
Βραχυπρόθεσμα δάνεια και επιχορηγήσεις	15.742	12.863	10.852	3.676
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	1.372	1.381	1.372	1.381
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	26	26	26	26
Συνολικός Δανεισμός(α)	336.212	310.299	269.746	234.788
Μείον: Δεσμευμένες καταθέσεις (β)	6.323	8.063	2.030	2.281
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (γ)	6.249	13.882	4.922	8.327
Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος (α-β-γ = δ)	323.640	288.355	262.794	224.181
Επενδύσεις σε ακίνητα	469.549	430.930	236.699	210.920
Προκαταβολές για αγορά και κατασκευή επενδυτικών ακινήτων	2.686	4.246	1.951	2.824
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	30.459	27.625	15.880	13.833
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος (μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο μέρος)	33.977	35.058	-	-
Σύνολο Επενδύσεων (ε)	536.671	497.859	254.530	227.577
Σύνολο Ενεργητικού (ζ)	558.480	524.932	440.158	407.464
Loan to Value - LTV (α/ε)	62,65%	62,33%	105,98%	103,17%
Net Loan to Value - Net LTV (δ/ε)	60,30%	57,92%	103,25%	98,51%
Δείκτης Μόχλευσης (α/ζ)	60,20%	59,11%	61,28%	57,62%

- (1) Ο Δείκτης Μόχλευσης ορίζεται ως οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις πλέον των επιχορηγούμενων δανείων (σημείωση 6.17), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.18) 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 6.17), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.18).
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.1), των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.6), 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 6.17), πλέον των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων από μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.18)), μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις δεσμευμένες καταθέσεις (σημειώσεις 6.10 και 6.11).
 - Το σύνολο επενδύσεων ορίζεται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων (σημείωση 6.1), των προκαταβολών για αγορά επενδυτικών ακινήτων, των συμμετοχών σε κοινοπραξίες (σημείωση 6.6) 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	
	30.06.2025	31.12.2024
Εσωτερική Λογιστική Αξία ⁽¹⁾ (α)	202.591	197.911
Αριθμός μετοχών τέλους περιόδου ⁽²⁾ (β)	94.425	95.105
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή) (α) / (β)	2,15	2,08

(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.	30.06.2025	Ο Όμιλος	
		30.06.2024	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου	9.250	18.062	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	119	221	
Μείον /Πλέον : Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	(817)	54	
Μείον : Αναλογία (κερδών) από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	(105)	-	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	5.636	3.091	
Πλέον : Φόροι	980	995	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	15.064	22.421	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.972)	(17.063)	
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα*	120	-	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)	11.212	5.359	109,22%

* αφορούν μη-επαναλαμβανόμενα έξοδα προβολής

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)

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

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) Ποσά σε € χιλ.	30.06.2025	Ο Όμιλος 30.06.2024	Μεταβολή %
Κέρδη περιόδου που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	9.004	17.837	
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	119	221	
Μείον / Πλέον: Αναλογία (κερδών) / ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	(817)	54	
Μείον : Αναλογία (κερδών) από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	(105)	-	
Πλέον / (Μείον): Καθαρό (κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.972)	(17.063)	
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(110)	(58)	
Πλέον / (Μείον) : Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	120	-	
Πλέον: Μη ταμειακά έξοδα για προγράμματα παραχώρησης μετοχών*	207	211	
Μείον / Πλέον: (Κέρδος) από την τροποποίηση συμβατικών όρων δανείων	(563)	-	
Πλέον / (Μείον): Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί σε μη ελέγχουσες συμμετοχές αναφορικά με τις ανωτέρω προσαρμογές	246	225	
FFO	4.129	1.427	189,35%

* Τα στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναμορφώθηκαν κατά το ποσό των €211χιλ. για να είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας περιόδου

5. Προοπτικές για το Β Εξάμηνο του 2025

Βασική προτεραιότητα για το δεύτερο τρίμηνο του 2025 παραμένει η συνεπής και αποτελεσματική υλοποίηση του επιχειρησιακού σχεδίου («business plan») του Ομίλου, επιδιώκοντας την προσθήκη ποιοτικών ακινήτων με υψηλές αποδόσεις, μακροχρόνια συμβόλαια και αξιόπιστους μισθωτές. Ήδη στο πρώτο εξάμηνο, η Εταιρεία υλοποίησε σημαντικές επενδύσεις ενισχύοντας την παρουσία της σε στρατηγικούς κλάδους και παρουσιάζοντας σημαντικά βελτιωμένα χρηματοοικονομικά μεγέθη σε σχέση το πρώτο εξάμηνο του 2024.

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

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 6.31 της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2025.

7. Ίδιες μετοχές

Κατά την 30.06.2025, η Εταιρεία κατείχε 1.308.327 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας € 1.669.332 και με μέση τιμή κτήσης € 1,276 ανά μετοχή.

8. Γεγονότα μετά την Ημερομηνία της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

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 22.07.2025, η Εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στο Κορωπί έναντι τιμήματος € 2 εκ.

Την 24.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση οικοπέδου στην Κατερίνη έναντι τιμήματος € 0,21 εκ.

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

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

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

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

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

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 εταιρείας Hoteles Sunwing S.A.U. Έως την ημερομηνία δημοσίευσης των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, είχε εκταμιευθεί ποσό ύψους 26 εκ. Τα εν λόγω δάνεια πρόκειται να αναχρηματοδοτηθούν πλήρως έως την 31.10.2025.

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

Την 12.09.2025, κατατέθηκε στο ΓΕΜΗ Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με την Εταιρεία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2 και 3, 30 και 35 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν.4172/2013. Η συγχώνευση βρίσκεται σε εξέλιξη.

Την 25.09.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογράψει την 27.06.2025, προχώρησε σε αγορά ακινήτου στην Καισαριανή με σκοπό την ανασκευή του σε φοιτητική εστία έναντι τιμήματος € 5,81 εκ.

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, 25 Σεπτεμβρίου 2025

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 30^{ης} Ιουνίου 2025 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 ουσιαστή 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, 25 Σεπτεμβρίου 2025

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 2025

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34)

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	30.06.2025	Όμιλος 31.12.2024	30.06.2025	Εταιρεία 31.12.2024
Ενεργητικό					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	469.549.324	430.440.404	236.699.324	210.430.404
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων		2.685.645	4.245.734	1.951.412	2.823.641
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	32.106.064	33.186.762	-	-
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	6.3	1.030.770	926.181	-	-
Ενσώματα πάγια		315.650	360.808	415.124	459.280
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.4	630.441	693.642	630.441	693.642
Άυλα πάγια		19.170	18.994	16.913	16.737
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6.5	-	-	152.339.538	147.280.226
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	6.6	30.459.099	27.625.213	15.879.590	13.833.343
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.10	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6.7	1.715.403	294.781	23.623.485	17.785.358
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		540.011.566	499.292.518	433.055.829	394.822.630
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	6.8	2.965.706	1.356.255	1.033.346	1.328.207
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	6.2	1.871.072	1.871.072	-	-
Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	6.9	2.559.678	1.477.305	617.302	1.715.034
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.10	4.822.988	6.563.320	529.843	780.714
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.11	6.249.374	13.882.023	4.921.706	8.327.310
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		18.468.819	25.149.974	7.102.197	12.151.265
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	6.1	-	490.000	-	490.000
Σύνολο Ενεργητικού		558.480.385	524.932.492	440.158.026	407.463.895
Ίδια Κεφάλαια					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	6.12	47.866.602	47.583.425	47.866.602	47.583.425
Ίδιες μετοχές		(1.669.332)	(79.073)	(1.669.332)	(79.073)
Σύνολο		46.197.270	47.504.352	46.197.270	47.504.352
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	6.13	19.178.816	19.220.245	19.212.671	19.254.026
Αποθεματικά	6.14	52.381.017	54.949.648	50.975.057	53.514.720
Αποτελέσματα εις νέον	6.15	84.833.613	76.236.617	39.484.155	39.382.331
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		202.590.716	197.910.862	155.869.153	159.655.429
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	6.16	475.902	229.726	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		203.066.618	198.140.588	155.869.153	159.655.429
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	6.17	312.090.960	288.980.043	257.037.888	229.221.751
Επιχορηγήσεις δανείων	6.17	6.980.287	7.048.944	457.739	483.665
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.18	1.976.184	2.049.949	1.976.184	2.049.949
Υποχρεώσεις για παροχές σε εργαζομένους		63.041	63.041	63.041	63.041
Προβλέψεις		-	248.530	-	248.530
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.19	6.262.994	8.875.161	4.529.160	7.211.613
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		327.373.466	307.265.669	264.064.012	239.278.550
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.20	1.063.430	1.300.965	415.631	504.463
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	6.21	1.887.389	1.297.903	486.040	586.985
Δανειακές υποχρεώσεις	6.17	15.253.003	12.430.133	10.799.847	3.624.940
Επιχορηγήσεις δανείων	6.17	489.202	432.459	51.982	51.379
Υποχρεώσεις μισθώσεων	6.18	152.810	147.952	152.810	147.952
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.22	9.194.466	3.916.823	8.318.551	3.614.196
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		28.040.300	19.526.236	20.224.861	8.529.916
Σύνολο υποχρεώσεων		355.413.767	326.791.905	284.288.873	247.808.465
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων					
		558.480.385	524.932.492	440.158.026	407.463.895

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.23	15.213.329	8.189.279	7.587.286	7.039.302
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.24	1.666.812	1.474.516	234.403	209.863
Έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων	6.25	1.056.560	-	-	-
Σύνολο εσόδων		17.936.701	9.663.795	7.821.689	7.249.166
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		109.700	58.434	109.700	58.434
Κόστος αποθεμάτων	6.25	(315.356)	-	-	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6.1	3.971.904	17.062.589	1.798.283	7.335.337
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.26	(4.408.436)	(2.912.854)	(2.168.194)	(1.405.000)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.27	(1.313.318)	(1.157.512)	(1.313.318)	(1.157.512)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων		(118.983)	(220.535)	(117.980)	(220.535)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.28	(1.228.158)	(577.154)	(890.309)	(489.904)
Άλλα έσοδα		310.609	284.096	264.557	184.096
Λειτουργικά κέρδη		14.944.662	22.200.859	5.504.429	11.554.083
Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	6.6	816.606	(53.574)	-	-
Κέρδη από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων		104.588	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6.29	939.221	1.464.524	513.194	642.069
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.29	(6.574.778)	(4.555.157)	(5.022.905)	(3.068.801)
Κέρδη προ φόρων		10.230.299	19.056.652	994.718	9.127.350
Φόρος	6.21	(980.272)	(994.608)	(486.040)	(640.584)
Κέρδη περιόδου		9.250.027	18.062.045	508.678	8.486.766
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/ (ζημιές) που μπορούν να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Αναλογία Κερδών / (Ζημιών) από αποτίμηση πράξεων αντιστάθμισης κινδύνου κοινοπραξιών		(28.967)	-	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα / (ζημιές) που μπορούν να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		(28.967)	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		9.221.060	18.062.045	508.678	8.486.766
Τα κέρδη περιόδου αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		9.003.851	17.836.913	508.678	8.486.766
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		246.176	225.132	-	-
Κέρδη περιόδου		9.250.027	18.062.045	508.678	8.486.766
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		8.974.884	17.836.913	508.678	8.486.766
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετοχών		246.176	225.132	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		9.221.060	18.062.045	508.678	8.486.766
Βασικά κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.30	0,0948	0,2077		
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής	6.30	0,0934	0,2041		

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 2024	42.048.181	12.673.752	57.269.813	35.229.253	147.220.998	27.571	147.248.569
Κέρδη περιόδου	-	-	-	17.836.913	17.836.913	225.132	18.062.045
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	17.836.913	17.836.913	225.132	18.062.045
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(1.633)	-	-	(1.633)	-	(1.633)
Τακτικό Αποθεματικό	-	-	274.888	(274.888)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	(164.979)	-	-	-	(164.979)	-	(164.979)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	-	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	-	-	211.166	-	211.166	-	211.166
Υπόλοιπο την 30 ^η Ιουνίου 2024	41.883.202	12.672.119	55.142.053	52.791.277	162.488.651	252.702	162.741.353
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	6.13	-	(41.430)	-	(41.430)	-	(41.430)
Τακτικό Αποθεματικό	6.14	-	729.677	(729.677)	-	-	-
Ίδιες μετοχές	6.12	(1.590.259)	-	-	(1.590.259)	-	(1.590.259)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.14	-	(2.870.602)	-	(2.870.602)	-	(2.870.602)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.12	283.177	(606.000)	322.823	-	-	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.14	-	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

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 2024		42.048.181	12.707.130	55.871.123	24.412.771	135.039.205
Κέρδη περιόδου		-	-	-	8.486.766	8.486.766
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	8.486.766	8.486.766
Τακτικό Αποθεματικό		-	-	274.888	(274.888)	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(1.230)	-	-	(1.230)
Ίδιες μετοχές		(164.979)	-	-	-	(164.979)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών		-	-	(2.613.815)	-	(2.613.815)
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές		-	-	211.166	-	211.166
Υπόλοιπο την 30 ^η Ιουνίου 2024		41.883.202	12.705.900	53.743.362	32.624.649	140.957.113
Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου 2025	Σημ.	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	6.14	-	-	729.677	(729.677)	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.13	-	(41.355)	-	-	(41.355)
Ίδιες μετοχές	6.12	(1.590.259)	-	-	-	(1.590.259)
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	6.14	-	-	(2.870.602)	-	(2.870.602)
Κλείσιμο παλαιού προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.12	283.177	-	(606.000)	322.823	-
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	6.14	-	-	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

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	10.230.299	19.056.652	994.718	9.127.350
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	118.983	220.535	117.980	220.535
Προβλέψεις προσωπικού	207.262	193.666	207.262	193.666
Λοιπές προβλέψεις	301.470	(158.797)	301.470	(20.609)
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(3.971.904)	(17.062.589)	(1.798.283)	(7.335.337)
Κέρδη από αποτίμηση παραγώγων χρηματοπιστωτικών μέσων	(104.588)	-	-	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(109.700)	(58.434)	(109.700)	(58.434)
Έσοδα από τόκους / λοιπά έσοδα	(921.980)	(1.464.524)	(499.280)	(642.069)
Χρεωστικοί τόκοι	6.531.512	4.395.090	4.979.638	2.908.734
Χρεωστικοί τόκοι μισθώσεων ΔΠΧΑ 16	43.267	160.067	43.267	160.067
Αναλογία κερδών / ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	(816.606)	53.574	-	-
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(1.488.682)	(2.245.498)	(29.004)	(857.812)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	(906.609)	415.977	(557.130)	810.872
Μείωση / (αύξηση) χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος	2.015.930	2.033.548	-	-
Ταμειακές ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες	11.128.653	5.539.267	3.650.937	4.506.963
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(6.804.223)	(3.943.402)	(3.096.113)	(2.674.682)
Καταβλημένοι φόροι	(1.305.960)	(787.168)	(586.985)	(509.145)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από / (για) λειτουργικές δραστηριότητες (α)	3.018.471	808.696	(32.161)	1.323.136
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση νέων θυγατρικών (εκτός ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων που αποκτήθηκαν)	(4.294.704)	-	(4.523.812)	-
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου θυγατρικών	-	-	(25.000)	(200.000)
Συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξιών	(2.046.248)	-	(2.046.248)	-
(Δάνεια σε θυγατρικές) / Εισπράξεις από χορηγηθέντα δάνεια σε θυγατρικές	-	-	(2.916.530)	(8.193.400)
Αποκτήσεις νέων επενδυτικών ακινήτων	(18.131.649)	(2.735.864)	(16.013.418)	(23.253)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(6.528.609)	(20.887.529)	(6.248.789)	(2.275.579)
Προκαταβολές και έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση και κατασκευή ακινήτων	(792.155)	(650.691)	(860.915)	(616.936)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	(10.700)	(659.438)	(10.700)	(659.438)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	510.000	2.260.000	510.000	2.260.000
Τόκοι εισπραχθέντες	15.757	317.596	15.757	317.596
Καθαρές ταμειακές ροές (για) επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(31.278.309)	(22.355.926)	(32.119.654)	(9.391.010)
Ταμειακές ροές από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(41.430)	(1.633)	(41.355)	(1.230)
Απόκτηση ιδίων μετοχών	(1.590.259)	(164.979)	(1.590.259)	(164.979)
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων	82.629.031	16.064.029	36.189.031	1.177.236
Έξοδα σχετιζόμενα με έκδοση ομολογιακών δανείων	(51.687)	-	(7.000)	-
Δάνεια από θυγατρικές	-	-	2.799.960	--
Διανομή αφορολόγητων αποθεματικών	(2.870.602)	(2.613.713)	(2.870.602)	(2.613.713)
Αποπληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(59.119.286)	(2.044.576)	(5.915.526)	(432.465)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	(68.908)	(780.813)	(68.908)	(780.813)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	1.740.331	1.326.276	250.871	495.883
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	20.627.189	11.784.591	28.746.211	(2.320.081)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(7.632.648)	(9.762.639)	(3.405.604)	(10.387.955)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	13.882.023	37.717.391	8.327.310	36.984.921
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	6.249.374	27.954.752	4.921.706	26.596.967

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2025.

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝΤης περιόδου από 1^η Ιανουαρίου έως 30^η Ιουνίου 2025**1. Γενικές πληροφορίες**

Η Εταιρεία «PREMIA Α.Ε.Ε.Α.Π.» και με διακριτικό τίτλο «PREMIA Properties» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 41 του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.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 2025, ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας ήταν 21 άτομα, έναντι 16 ατόμων, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, την 30^η Ιουνίου 2024.

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. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου 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
Βασίλειος Ανδρικόπουλος του Φιλίππου	Μέλος	Ανεξάρτητο 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 28.07.2025, μετά και την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου ποσού € 40 εκ., είχε ως εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό Συμμετοχής %
Sterner Stenhus	33,41 %
Fastighets AB Balder	19,63 %
Nequiter Invest	7,57 %
NLTG ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ/ΠΗ Α.Ε.	7,27 %
NOE Α.Ε.	5,48 %
Airtours Resort Ownership Espana S.L.U.	2,07 %
Elias Tsiklos Holdings Ltd	1,35 %
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	23,22 %
Σύνολο	100,00 %

Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.06.2025 και την 31.12.2024:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό % Συμμετοχής 30.06.2025	Ποσοστό % Συμμετοχής 31.12.2024	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 A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PRIMALAFT A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
PANDORA INVEST A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	80%	Ολική
PANFIN A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	80%	Ολική
PANRISE A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	80%	80%	Ολική
SUNWING A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ A.E.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	100%	Ολική
ΜΟΥΔΡΟΣ 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 A.E.	Ελλάδα	Οινοποιείο	50%	50%	Μέθοδος Καθαρής Θέσης

Την 29.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., έναντι συνολικού τιμήματος € 5,03 εκ. (περιλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους € 57,5 χιλ.).

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

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 2025, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25^η Σεπτεμβρίου 2025 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 2025 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 τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες 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 στην ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της 31.12.2024, 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 2024 και οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.premia.gr, με εξαίρεση α) τις κατωτέρω νέες πολιτικές που αναφέρονται στις κύριες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και β) 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 διευκρίνιση της παρουσίας. 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.

Αποθέματα

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

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

Διαγραφές και ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

Αναγνώριση εσόδων

α) Έσοδα από πώληση αποθεμάτων:

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

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

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 2025.

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις). Τον Μάιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με την Κατάταξη και Επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών Μέσων οι οποίες τροποποίησαν το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και το ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις και θα τεθούν σε εφαρμογή για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν από ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα νωρίτερης εφαρμογής. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι η επίδραση των τροποποιήσεων αυτών δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στις ενδιάμεσες συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 19 – Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος – Γνωστοποιήσεις

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. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας είναι σε διαδικασία αξιολόγησης ως προς την επίδραση των τροποποιήσεων αυτών στις ενδιάμεσες συνοπτικές 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 ενδιάμεσες συνοπτικές 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 χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με βάση δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

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

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

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

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

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

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

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένη σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Στα ανωτέρω χρησιμοποιούνται εκτιμήσεις αναφορικά με το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών, τον συντελεστή απόδοσης στη λήξη και τον συντελεστή κεφαλαιοποίησης, καθώς και εκτιμήσεις για την μέθοδο υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης και για τα κόστη κατασκευής. Παράλληλα η Διοίκηση του Ομίλου εκτιμά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης).

Επίσης, σημειώνεται ότι κατά την εφαρμογή περισσότερων της μίας μεθόδου εκτίμησης, οι ανεξάρτητοι εκτιμητές επιλέγουν το ειδικό βάρος της κάθε μεθόδου στον προσδιορισμό της τελικής αξίας, σύμφωνα με την κρίση τους, λαμβάνοντας υπ' όψιν το είδος του ακινήτου, τα διαθέσιμα στοιχεία στην αγορά και τυχόν άλλους παράγοντες που μπορεί να επηρεάζουν την επιλογή της μεθόδου εκτίμησης. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 6.1.

Αναφορικά με τα ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση, ο Όμιλος 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 2025 πραγματοποίησε εκτίμηση εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των επενδύσεων σε θυγατρικές και σε κοινοπραξίες αλλά δεν εντόπισε κάποια τέτοια ένδειξη.

(γ) Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

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

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

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

(ε) Πρόβλεψη αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας

Ο Όμιλος περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας με βάση τις πληροφορίες που διαθέτει σχετικά με την εισπραξιμότητα των 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 2025 πραγματοποίησε εκτίμηση για σχηματισμό πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και έχει προχωρήσει σε σχηματισμό αντίστοιχης πρόβλεψης (σημείωση 6.8).

3.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

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

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

(β) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12

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

(γ) Προσδιορισμός της διάρκειας μισθώσεων με δικαίωμα ανανέωσης

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

Ο Όμιλος έχει το δικαίωμα για κάποιες μισθώσεις, να επεκτείνει τη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Ο Όμιλος αξιολογεί εάν υπάρχει σχετική βεβαιότητα ότι θα εξασκηθεί το δικαίωμα ανανέωσης, και, προκειμένου να εξασκήσει το δικαίωμα αυτό, λαμβάνει υπόψη όλους τους σχετικούς παράγοντες που δημιουργούν οικονομικό κίνητρο. Μεταγενέστερα της ημερομηνίας έναρξης της μίσθωσης, ο Όμιλος επανεξετάζει τη διάρκεια της μίσθωσης, εάν υπάρξει σημαντικό γεγονός ή αλλαγή στις συνθήκες που εμπίπτουν στον έλεγχο 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 31.12.2024, 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 αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν έχει μισθωτές οι οποίοι προέρχονται από χώρες που πλήττονται άμεσα από τις πολεμικές συγκρούσεις.

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

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 ενδιάμεσες συνοπτικές 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 Αθηνών ομόλογο, 5ετούς διάρκειας ύψους € 100 εκ., β) δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου ύψους € 65,2 εκ. καθώς και γ) το μέρος του δανεισμού που έχει συνάψει ο Όμιλος στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης, και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ») το οποίο ανερχόταν συνολικά σε € 24 εκ. κατά την 31.12.2024, διαθέτουν σταθερό επιτόκιο 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 30.06.2025 ήταν 3,414% αυξηθεί κατά 100 μονάδες βάσης, η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν αρνητική κατά περίπου € 1,51 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 € 100 εκ. που εξέδωσε το 2022 και οι χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του ΤΑΑ.

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

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

Δείκτης Άμεσης ή Γενικής Ρευστότητας Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	18.469	25.150	7.102	12.151
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	28.040	19.526	20.225	8.530
Άμεση ή Γενική Ρευστότητα (α / β)	0,66	1,29	0,35	1,42

Η μείωση του δείκτη άμεσης ή γενικής ρευστότητας κάτω της μονάδας, οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την τρέχουσα περίοδο στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνονται ενδιάμεσες χρηματοδοτήσεις στα πλαίσια του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, συνολικού ύψους € 7,61 εκ., από τις οποίες ποσό ύψους € 2,3 εκ.

αναχρηματοδοτήθηκε την 17.07.2025 στα πλαίσια δανειακής σύμβασης η οποία υπεγράφη την 30.06.2025 και το υπόλοιπο πρόκειται να αναχρηματοδοτηθεί έως το τέλος της τρέχουσας χρήσης και να μετατραπούν οι εν λόγω δανειακές υποχρεώσεις σε μακροπρόθεσμες. Επιπλέον, στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, περιλαμβάνεται οφειλή τιμήματος εξαγοράς θυγατρικής εταιρείας ύψους € 5,1 εκ., η οποία θα εξοφληθεί από επενδυτικά κεφάλαια. Τέλος, εντός του Ιουλίου 2025 ολοκληρώθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ύψους € 40 εκ., εκ των οποίων, ποσό ύψους € 3εκ. προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως κεφάλαιο κίνησης. Αν η αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, η εξόφληση του τιμήματος και η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου είχαν ολοκληρωθεί εντός της τρέχουσας περιόδου ο δείκτης άμεσης ρευστότητας θα διαμορφωνόταν σε 1,40 και 1,34 για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα.

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 2 μισθωτές, που ανήκουν κυρίως στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων (κτίρια γραφείων) και των ξενοδοχείων, που συνολικά αντιπροσωπεύουν το 42,3% των συνολικών μισθωμάτων, με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2025. Επομένως, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος σε κίνδυνο αντισυμβαλλομένου και τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συγκεκριμένων μισθώσεων από πλευράς των μισθωτών, με όρους δυσμενέστερους για τον Όμιλο, ενδέχεται να έχει σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές του Ομίλου.

- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου: Ο κίνδυνος αντισυμβαλλομένου αναφέρεται στην πιθανότητα ο αντισυμβαλλόμενος σε μία συναλλαγή να αθετήσει τη συμβατική του υποχρέωση πριν την οριστική τακτοποίηση των χρηματορρών 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 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.

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 2025 και την 31^η Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση.

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

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (σημείωση 6.17)	334.813	308.892	268.347	233.382
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 6.10 και 6.11)	12.572	21.945	6.952	10.608
Καθαρός Δανεισμός (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α)	322.241	286.947	261.395	222.774
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	203.067	198.141	155.870	159.655
Συνολικά κεφάλαια (β)	525.308	485.088	417.265	382.428
Συντελεστής Μόχλευσης (μη συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων) (α/β)	61,34%	59,15%	62,64%	58,25%

Ποσά σε € χιλ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Συνολικός Δανεισμός και επιχορηγήσεις (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (σημειώσεις 6.17 και 6.18)	336.211	310.300	269.746	234.789
Μείον: Συνολικά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (συμπεριλαμβανομένων και των Δεσμευμένων Καταθέσεων) (σημειώσεις 6.10 και 6.11)	12.572	21.945	6.952	10.608
Καθαρός Δανεισμός (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α)	323.639	288.355	262.794	224.181
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	203.067	198.141	155.870	159.655
Συνολικά κεφάλαια (β)	526.706	486.496	418.664	383.836
Συντελεστής Μόχλευσης (συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων) (α/β)	61,45%	59,27%	62,77%	58,40%

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 30.06.2025 και την 31.12.2024, αντίστοιχα:

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 30.06.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	1.030.770	-	1.030.770
Σύνολο	-	1.030.770	-	1.030.770

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

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 30.06.2025 και την 31.12.2024, αντίστοιχα:

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 30.06.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	469.549.324	469.549.324
Σύνολο	-	-	469.549.324	469.549.324

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

Μη χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Εταιρείας κατά την 30.06.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	236.699.324	236.699.324
Σύνολο	-	-	236.699.324	236.699.324

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

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 30.06.2025 και 31.12.2024, αντίστοιχα:

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού τα οποία δεν επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 30.06.2025	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	33.977.136	33.977.136

Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Ενεργητικού τα οποία δεν επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία Ομίλου κατά την 31.12.2024	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	35.057.834	35.057.834

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις Ομίλου οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2025	97.510.000	-	234.674.390	332.184.390
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	97.040.000	-	210.565.937	307.605.937

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις Εταιρείας οι οποίες δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Δανειακές Υποχρεώσεις 30.06.2025	97.510.000	-	168.208.394	265.718.394
Δανειακές Υποχρεώσεις 31.12.2024	97.040.000	-	135.056.093	232.096.093

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

Επιπλέον κατά την 30.06.2025 και 31.12.2024 η Εταιρεία είχε δάνεια προς τις θυγατρικές της, υπολοίπου € 22,05 εκ και € 18,07 εκ που συμπεριλαμβάνονται στο κονδύλι Λοιπές βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της ενδιάμεσης συνοπτικής Εταιρικής Κατάστασης Χρηματοοικονομικής θέσης. Η εύλογη αξία αυτών των απαιτήσεων προσεγγίζει την λογιστική αξία τους.

Κατά την 30^η Ιουνίου 2025 και την 31^η Δεκεμβρίου 2024, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των δεσμευμένων καταθέσεων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

5. Πληροφόρηση κατά λειτουργικούς τομείς

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει τους κάτωθι τομείς δραστηριότητας:

Λειτουργικοί Τομείς Δραστηριότητας

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

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

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

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

Ξενοδοχεία: Στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται κτίρια ξενοδοχείων, τα οποία αποκτήθηκαν από τον Όμιλο μέσω της απόκτησης θυγατρικών εταιριών.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά κα για τον λόγο αυτό δεν έχει ανάλυση σε γεωγραφικούς τομείς.

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι ο 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 30.06.2025

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμεν α διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Ξενοδοχεία	Μη κατανεμημέν α 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	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 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 έξοδα / έσοδα	(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 ζημιών 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 περιόδου	4.305.596	3.982.319	1.504.600	645.247	4.144.564	(5.332.300)	9.250.027
Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	110.171.000	179.260.000	41.798.324	21.300.000	117.020.000	-	469.549.324
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	33.977.136	-	-	33.977.136
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	22.534.060	7.512.433	412.607	-	-	-	30.459.099
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	741.583	15.116	819.346	1.093.400	16.200	-	2.685.645
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	1.030.770	-	-	1.030.770
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	20.778.410	20.778.410
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	133.446.642	186.787.549	43.030.278	57.401.306	117.036.200	20.778.410	558.480.385
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	64.996.037	33.345.209	16.093.175	32.974.588	73.676.263	115.857.174	336.942.447
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	18.471.320	18.471.320
Σύνολο Υποχρεώσεων	64.996.037	33.345.209	16.093.175	32.974.588	73.676.263	134.328.494	355.413.767

Στα εμπορικά ακίνητα περιλαμβάνονται και τέσσερα οικόπεδα προς μελλοντική αξιοποίηση (μη μισθωμένα) εύλογης αξίας € 4,32 εκ. Στα βιομηχανικά ακίνητα περιλαμβάνεται ένα ακίνητο προς μελλοντική αξιοποίηση εύλογης αξίας € 0,7 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, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31.12.2024

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	Ξενοδοχεία	Μη κατανεμημένα έσοδα / έξοδα	Σύνολο
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	883.213	5.835.244	776.636	682.186	-	12.000	8.189.279
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	-	-	-	1.240.007	-	-	1.240.007
Έσοδα κοινοχρήστων	24.646	209.863	-	-	-	-	234.509
Σύνολο εσόδων	907.858	6.045.108	776.636	1.922.193	-	12.000	9.663.795
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	58.434	-	-	-	-	-	58.434
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία	8.445.940	7.285.113	969.723	361.812	-	-	17.062.589
Σύνολο	9.412.233	13.330.221	1.746.359	2.284.005	-	12.000	26.784.817
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(371.404)	(1.005.217)	(296.602)	(1.239.630)	-	-	(2.912.854)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	-	-	-	-	-	(220.535)	(220.535)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα / Παροχές σε εργαζόμενους	-	-	-	-	-	(1.734.667)	(1.734.667)
Άλλα έσοδα	100.000	173.895	-	-	-	10.201	284.096
Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα	(177.986)	(725.281)	(200.899)	(409.656)	-	(1.576.810)	(3.090.633)
Λειτουργικά κέρδη ανά τομέα	8.962.842	11.773.617	1.248.858	634.719	-	(3.509.810)	19.110.226
Αναλογία ζημιών από συμμετοχή σε κοινοπραξίες	-	-	-	-	-	(53.574)	(53.574)
Κέρδη προ φόρων ανά τομέα	8.962.842	11.773.617	1.248.858	634.719	-	(3.563.384)	19.056.652
Φόρος	-	-	-	-	-	(994.608)	(994.608)
Κέρδη χρήσεως	8.962.842	11.773.617	1.248.858	634.719	-	(4.557.992)	18.062.045

31.12.2024

Περιουσιακά στοιχεία							
Επενδύσεις σε ακίνητα	91.731.000	168.942.000	33.747.404	21.150.000	115.360.000	-	430.930.404
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	-	-	-	35.057.834	-	-	35.057.834
Συμμετοχές σε κοινοπραξίες	20.008.228	7.255.873	361.111	-	-	-	27.625.213
Προκαταβολές αγοράς και κατασκευής επενδυτικών ακινήτων	1.422.093	2.823.641	-	-	-	-	4.245.734
Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα	-	-	-	926.181	-	-	926.181
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	-	26.147.127	26.147.127
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	113.161.321	179.021.514	34.108.516	57.134.015	115.360.000	26.147.127	524.932.492
Υποχρεώσεις							
Δάνεια και Υποχρεώσεις	58.511.910	32.532.827	10.863.195	33.807.342	80.345.266	102.353.943	318.414.481
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	8.377.423	8.377.423
Σύνολο Υποχρεώσεων	58.511.910	32.532.827	10.863.195	33.807.342	80.345.266	110.731.366	326.791.905

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην Ελληνική αγορά στην οποία 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, προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων, συμμετοχές σε κοινοπραξίες 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 2025 και 31^η Δεκεμβρίου 2024 αποτελούνται 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.- 30.06.2025, τα οποία προέρχονται από δύο μισθωτές, αφορούν ακίνητα στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων και των ξενοδοχείων και ανέρχονται συνολικά κατά την 30.06.2025 στο 42,3% 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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	430.440.404	260.895.268	210.430.404	189.625.268
Αγορές νέων επενδυτικών ακινήτων	20.959.393	13.873.191	18.236.062	10.680.458
Προσθήκες περιόδου	6.528.309	29.135.528	6.248.489	6.402.050
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων από απόκτηση μέσω αγοράς θυγατρικών εταιρειών (σημείωση 6.5)	7.666.555	110.453.087	-	-
Καθαρή μεταβολή κινήτρων μίσθωσης	(17.241)	429.430	(13.914)	81.148
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	-	(6.858.520)	-	(6.858.520)
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	3.971.904	22.972.420	1.798.283	10.960.001
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	-	(460.000)	-	(460.000)
Επενδύσεις σε ακίνητα λήξης περιόδου (α)	469.549.324	430.440.404	236.699.324	210.430.404
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση	490.000	-	490.000	-
Αναταξινόμηση κονδυλίων σε ακίνητα προς πώληση	-	460.000	-	460.000
Προσθήκες σε ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση	300	-	300	-
Πώληση επενδυτικού ακινήτου	(490.300)	-	(490.300)	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή ακινήτων διαθέσιμων προς πώληση στην εύλογη αξία	-	30.000	-	30.000
Ακίνητα διαθέσιμα προς πώληση λήξης περιόδου (β)	-	490.000	-	490.000
Υπόλοιπο λήξης περιόδου (α) + (β)	469.549.324	430.930.404	236.699.324	210.920.404

Κατά την τρέχουσα περίοδο, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε € 3,97 εκ. (έναντι € 23 εκ. την προηγούμενη χρήση). Η μείωση αυτή κατά την τρέχουσα περίοδο, οφείλεται κατά κύριο στο ότι ολοκληρώθηκε η κατασκευή του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Primalaft A.E. στον Ταύρο και απέκτησε ο Όμιλος, μέσω της απόκτησης των θυγατρικών εταιρειών Sunwing και Helios Palace, τα επενδυτικά ακίνητα στην Ρόδο και στην Κρήτη που οδήγησε σε σημαντική αύξηση των κερδών κατά την προηγούμενη χρήση 2024. .

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 16.01.2025, η Εταιρεία, σε συνέχεια πλειοδοτικού διαγωνισμού που ολοκληρώθηκε την 06.11.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στην Καλαμαριά, επί της Εθνικής Αντιστάσεως 33, έναντι τιμήματος € 5,65 εκ. το οποίο θα ανακατασκευαστεί σε κτίριο γραφείων. Η εύλογη αξία του ακινήτου, κατά την 30.06.2025, ανερχόταν σε € 7,85 εκ.

Την 16.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 25.10.2024 υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στη Λάρισα, έναντι τιμήματος € 2 εκ. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε € 4,73 εκ.

Την 29.01.2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 14.11.2024, προχώρησε στην απόκτηση 100% μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., έναντι συνολικού τιμήματος € 5,03 εκ. (περιλαμβανομένων εξόδων απόκτησης ύψους € 57,5 χιλ) , η οποία έχει στην κατοχή της κτίριο γραφείων εύλογης αξίας € 7,69εκ. την 30.06.2025. Σε συνέχεια της υλοποίησης της συμφωνίας απόκτησης του συνόλου των μετοχών, εξοφλήθηκε ομολογιακό δάνειο της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. ποσού € 2,77εκ.

Την 25.02.2025, ο Όμιλος προχώρησε σε αγορά ενός επαγγελματικού ακινήτου, με την υπογραφή δύο συμβάσεων αγοραπωλησίας με διαφορετικούς αντισυμβαλλόμενους, στην Ηλιούπολη έναντι συνολικού τιμήματος € 2,72 εκ., μέσω της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST A.E. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε € 3,36 εκ.

Την 15.04.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση δεσμευτικής συμφωνίας που είχε υπογραφεί τον Ιανουάριο του 2025, προχώρησε στην απόκτηση οينوποιείου με χώρο ξενώνων και αμπελώνων στην Νεμέα και αγροτεμαχίων στην Τρίπολη και στον Διόνυσο Αττικής. έναντι συνολικού τιμήματος € 9,28 εκ. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε € 9,79 εκ.

Την 21.05.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε αγορά τριώροφου κτιρίου με υπόγειους στην Ξάνθη έναντι συνολικού τιμήματος € 1,3 εκ.. Το εν λόγω ακίνητο θα ανακατασκευαστεί σε φοιτητικές εστίες. Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 30.06.2025 ανερχόταν σε € 1,2 εκ.

Προσθήκες Περιόδου

- 1. Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής του νεοαποκτηθέντος επενδυτικού ακινήτου της, στην Καλαμαριά, το οποίο θα λειτουργήσει ως κτίριο γραφείων. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες, ύψους € 1,1 εκ.
- 2. Η Εταιρεία βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής των επενδυτικών ακινήτων της στην Ξάνθη, το Βόλο και την Λάρισα, τα οποία θα λειτουργήσουν ως φοιτητικές εστίες. Σημειώνεται ότι εντός της τρέχουσας περιόδου πραγματοποιήθηκαν κατασκευαστικές εργασίες και τόκοι κατασκευαστικής περιόδου, συνολικού ύψους € 2,9 εκ.
- 3. Η Εταιρεία βρίσκεται στο τελικό στάδιο ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών του επενδυτικού ακινήτου στο Πικέρμι, η οποία ανήλθε για την τρέχουσα περίοδο σε € 1,49 εκ.

Πωλήσεις Επενδυτικών Ακινήτων

Την 22.05 2025 η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου προχώρησε στην πώληση δύο οικοπέδων στην Πάρο έναντι συνολικού τιμήματος € 0,6 εκ. Η εύλογη αξία του ανερχόταν σε € 0,49 εκ. σύμφωνα με τις εκθέσεις εκτίμησης της 31.12.2024 και ήταν άνευ δανειακής επιβάρυνσης. Τα εν λόγω επενδυτικά ακίνητα είχαν ταξινομηθεί ως διακρατούμενα προς πώληση κατά την 31.12.2024.

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 30.06.2025 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών:

ΧΡΗΣΗ	Αξία σε χιλ.€	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	179.260	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,20%-13,20%	3,50%-10,50%
		100% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια		
		80% Υπολειμματική μέθοδος σε συνδυασμό με προεξόφληση ταμειακών ροών – 20% Προσέγγιση αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
		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% Υπολειμματική μέθοδος		
		100% Συγκριτική για την γη & Υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια		
		20% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		

Εμπορικά ακίνητα	110.171	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,50%-9,70%	6,25%-8,70%
		50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική		
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		100% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Ξενοδοχεία	117.020	90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών- 10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)	9,20%	7,20%
*Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	41.798	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,40%-9,25%	5,90%-7,75%
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών.		
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	21.300	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,75%	6,25%
Σύνολο	469.549			

* Η εύλογη αξία του ακινήτου στην Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη, την 30.06.2025 ανέρχεται σε € 4,52 εκ. βάσει της εκτίμησης από την εταιρεία Savills Hellas P.C. μη συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης μίσθωσης, ύψους € 1,40 εκ. και ανέρχεται συνολικά σε € 5,92 εκ.

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

ΧΡΗΣΗ	Αξία σε χιλ.€	Μέθοδος Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη (%)
Βιομηχανικά ακίνητα	168.942	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	6,20%-13,70%	3,50%-10,50%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% υπολειμματική μέθοδος σε συνδυασμό με προεξόφληση ταμειακών ροών		
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης		
		20% Προσέγγιση Αγοράς για την γη (Συγκριτική μέθοδος), υπολειμματικό κόστος αντικατάστασης για τα κτίρια - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Εμπορικά ακίνητα	91.731	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,50%-9,70%	6,25%-8,70%
		80% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 20% Υπολειμματική μέθοδος		
		50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική μέθοδος		
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		100% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)		
Ξενοδοχεία	115.360	90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών- 10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος)	9,21%	7,21%
*Εξυπηρετούμενα διαμερίσματα	33.747	10% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 90% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,40%-9,15%	5,90%-7,65%
		100% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
		20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών		
Κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα	21.150	20% Προσέγγιση Αγοράς (Συγκριτική μέθοδος) - 80% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών	7,75%	6,25%
Σύνολο	430.930			

* Η εύλογη αξία του ακινήτου στην Βαλαωρίτου 10 & Ορφανίδου, Θεσσαλονίκη, την 31.12.2024 ανέρχεται σε € 4,47 εκ. βάσει της εκτίμησης από την εταιρεία Savills Hellas P.C. μη συμπεριλαμβανομένης της υποχρέωσης μίσθωσης, ύψους € 1,41 εκ. και ανέρχεται συνολικά σε € 5,88εκ.

Επιμέτρηση εύλογης αξίας

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 30.06.2025 από τους ανεξάρτητους εκτιμητές (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε. και GEOAXIS) 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 πέντε (5) ακίνητα, 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 ενδεικτική 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 2025 δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Ανάλυση ευαισθησίας της επιμέτρησης εύλογης αξίας

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2025, 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 € 14,62 εκ. χαμηλότερη ή € 15,51 εκ. υψηλότερη.

Εάν κατά την 30^η Ιουνίου 2025, 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 € 12,45 εκ. χαμηλότερη ή € 14,52 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 € 5,92 εκ., το οποίο κατέχεται μέσω δικαιώματος μακροχρόνιας εκμετάλλευσης με αντισυμβαλλόμενη την Εκκλησία της Ελλάδος, με λήξη την 31.08.2054, β) το ακίνητο στη θέση Λάκκος-Κυρίλλου στον Ασπρόπυργο Αττικής συνολικής εύλογης αξίας € 10,30 εκ. και γ) 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 € 251,46 εκ.

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 και στη Ρόδο. Το συνολικό ποσό των συμβασιοποιημένων κεφαλαιουχικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε € 4,44 εκ.

Προκαταβολές αγοράς επενδυτικών ακινήτων

Οι προκαταβολές αγοράς των επενδυτικών ακινήτων την 30.06.2025 αφορούν κατά κύριο λόγο: α) στην υπογραφή προσυμφώνων τον Οκτώβριο του 2023 της θυγατρικής εταιρείας PANDORA INVEST A.E. για την απόκτηση ακινήτων από εταιρείες του ομίλου της ALPHA BANK αξίας € 0,7 εκ. η αγορά των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2025, β) στην προκαταβολή αξίας € 0,9 εκ. για την αγορά ακινήτων στην Αθήνα και την Ρόδο με σκοπό την ανασκευή τους σε φοιτητικές εστίες, και γ) στην προκαταβολή αξίας € 1,1 εκ. για την απόκτηση εταιρείας που κατέχει επενδυτικό ακίνητο στην Αρτέμιδα Αττικής.

6.2 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2025	31.12.2024
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	33.977.136	35.057.834
Σύνολο	33.977.136	35.057.834

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης:

	Όμιλος	
	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	35.057.834	36.791.557
Αύξηση απαιτήσεων	1.248.143	2.641.415
Ταμειακές εισπράξεις εντός της περιόδου / χρήσης	(3.264.073)	(6.479.735)
Έσοδα από τόκους	935.232	2.081.555
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	-	23.042
Υπόλοιπο λήξης περιόδου / χρήσης	33.977.136	35.057.834
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	32.106.064	33.186.762
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.871.072	1.871.072
Σύνολο	33.977.136	35.057.834

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-ABAΞ Α.Ε.» («Σύμβαση Σύμπραξης»). Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους του JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες 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 30.06.2025 ανέρχεται σε € 33.913.080 βάσει εκτίμησης από την εταιρεία DELOITTE BUSINESS SOLUTIONS AE.

6.3 Παράγωγα - Χρηματοπιστωτικά μέσα

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

	Όμιλος	
	30.06.2025	31.12.2024
Εξωχρηματιστηριακά παράγωγα επί επιτοκίων μέσω των αποτελεσμάτων	1.030.770	926.181
Σύνολο	1.030.770	926.181

Για τη περίοδο που έληξε την 30.06.2025, ο Όμιλος αναγνώρισε στα αποτελέσματα χρήσεως το κέρδος επί του παραγώγου χρηματοπιστωτικού μέσου, ποσού € 105 χιλ., το οποίο οφείλεται στην επιμέτρηση στην εύλογη αξία του παραγώγου την 30.06.2025.

6.4 Δικαιώματα Χρήσης Παγίων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Αξία κτήσης έναρξης περιόδου	1.133.884	1.133.884	1.133.884	1.133.884
Προσθήκες περιόδου / χρήσεως	-	-	-	-
Σύνολο	1.133.884	1.133.884	1.133.884	1.133.884
Σωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο Έναρξης	440.242	313.840	440.242	313.840
Αποσβέσεις περιόδου / χρήσεως	63.201	126.401	63.201	126.401
Υπόλοιπο Τέλος περιόδου / χρήσεως	503.442	440.242	503.442	440.242

Αναπόσβεστη αξία τέλους περιόδου /χρήσεως	630.441	693.642	630.441	693.642
---	---------	---------	---------	---------

6.5 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές της Εταιρείας την 30.06.2025 και την 31.12.2024 έχουν ως εξής:

Υπόλοιπο έναρξης περιόδου / χρήσεως	Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου / χρήσεως	147.280.226	31.833.737
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	25.000	230.000
Απόκτηση θυγατρικών	5.034.312	115.216.489
Υπόλοιπο τέλους περιόδου / χρήσεως	152.339.538	147.280.226

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 2025 και στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31^η Δεκεμβρίου 2024 καθώς και λοιπές πληροφορίες:

			30.06.2025			31.12.2024		
Έδρα	Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	Αξία Συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής	Αξία Συμμετοχής	Συμμετοχή	Ποσοστό Συμμετοχής	
ΕΜΕΛ ΑΕ	Ελλάδα 2020- 2024	1.062.500	Άμεση	99,62%	1.062.500	Άμεση	99,62%	
ARVEN Α.Ε.	Ελλάδα 2020-2024	1.165.000	Άμεση	100%	1.140.000	Άμεση	100%	
JPA Α.Ε.Ε.Σ.	Ελλάδα 2020-2024	7.356.237	Άμεση	100%	7.356.237	Άμεση	100%	
PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε.	Ελλάδα 2021-2024	9.183.000	Άμεση	100%	9.183.000	Άμεση	100%	
PRIMALAFT Α.Ε.	Ελλάδα 2022-2024	13.242.000	Άμεση	100%	13.242.000	Άμεση	100%	
PANDORA INVEST Α.Ε.	Ελλάδα 2023-2024	80.000	Άμεση	80%	80.000	Άμεση	80%	
PANFIN Α.Ε.	Ελλάδα 2024	-	Έμμεση	80%	-	Έμμεση	80%	
PANRISE Α.Ε.	Ελλάδα 2024	-	Έμμεση	80%	-	Έμμεση	80%	
SUNWING Α.Ε.	Ελλάδα 2020-2024	115.216.489	Άμεση	100%	115.216.489	Άμεση	100%	
ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε.	Ελλάδα 2020-2024	-	Έμμεση	100%	-	Έμμεση	100%	
ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	Ελλάδα 2020-2024	5.034.312	Άμεση	100%	-	-	-	
Επενδύσεις σε θυγατρικές		152.339.538			147.280.226			

Την 29.01.2025, η Εταιρεία απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 5,03 εκ. το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. η οποία έχει στην κατοχή της μισθωμένο κτίριο γραφείων στην Θεσσαλονίκη.

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

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 29.01.2025, προχώρησε στην απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ 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 γραφείων στην Θεσσαλονίκη και εξ' αυτού του λόγου το συγκεκριμένο ακίνητο έχει κατηγοριοποιηθεί ως επενδυτικό ακίνητο.

Το συνολικό τίμημα της επένδυσης στην ανωτέρω θυγατρική, ήτοι € 4,98 εκ., (πλέον εξόδων απόκτησης ποσού € 57,5 χιλ.) ήταν ίσο με την εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων κατά την ημερομηνία της απόκτησής τους. Για την περίοδο από 29.01.2025 έως 30.06.2025, η αποκτηθείσα εταιρεία εισέφερε στον Όμιλο συνολικά καθαρά κέρδη € 0,16 εκ., εκ των οποίων ποσό ύψους € 0,02 εκ. αφορούν κέρδη από αναπροσαρμογή του ακινήτου κατά την 30^η Ιουνίου 2025.

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 €) 29/01/2025	
ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	
Ενεργητικό	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.609.056
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού	7.609.056
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Λοιπές απαιτήσεις	46.513
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	229.107
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων	275.620
Σύνολο ενεργητικού	7.942.175
Υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις	2.777.048
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	2.777.048
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	51.283
Λοιπές υποχρεώσεις	79.533
Σύνολο	130.816
Σύνολο Υποχρεώσεων	2.907.863
Σύνολο καθαρής θέσης	4.976.812
Αξία Τιμήματος	4.976.812
Έξοδα απόκτησης θυγατρικής εταιρείας	57.500
Συνολικό κόστος επένδυσης σε θυγατρική	5.034.312

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.

6.6 Συμμετοχές σε κοινοπραξίες

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρείας σε κοινοπραξίες κατά την 30.06.2025 και την 31.12.2024, έχουν ως εξής:

	Όμιλος	
	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου / χρήσεως	27.625.213	2.822.720
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	4.133.284
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.046.248	8.938.500
Αναλογία λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξία	(28.967)	-
Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	816.606	11.730.709
Υπόλοιπο τέλους περιόδου / χρήσεως	30.459.099	27.625.213

	Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου / χρήσεως	13.833.343	3.149.059
Μεταφορά από συμμετοχή σε συγγενείς εταιρείες	-	412.500
Κόστος απόκτησης συμμετοχής	-	4.133.284
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.046.248	6.138.500
Υπόλοιπο τέλους περιόδου / χρήσεως	15.879.590	13.833.343

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

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 31.12.2024	Αναλογία κερδών από συμμετοχή σε κοινοπραξία	Αναλογία λοιπών συνολικών εισοδημάτων / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξία	Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου/ Συμμετοχή	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 30.06.2025
IQ KARELLA	40%	3.010.270	149.101	-	-	3.159.371
P&E INVESTMENTS	25%	18.055.577	557.521	(28.967)	2.046.248	20.630.379
NAVARINO	50%	3.703.936	30.214	-	-	3.734.150
VINEYARDS A.E						
RENTI TO GO A.E.	32%	2.855.430	79.770	-	-	2.935.200
Σύνολο επενδύσεων		27.625.213	816.606	(28.967)	2.046.248	30.459.100

Όμιλος	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31.12.2023	Αναλογία κερδών / (ζημιών) από συμμετοχή σε κοινοπραξία	Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου/ Συμμετοχή	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31.12.2024
IQ KARELLA	40%	2.822.720	12.386	175.165	3.010.270
P&E INVESTMENTS	25%	-	12.092.242	5.963.335	18.055.577
NAVARINO VINEYARDS A.E	50%	-	(429.349)	4.133.284	3.703.936
RENTI TO GO A.E.	32%	-	55.430	2.800.000	2.855.430
Σύνολο επενδύσεων		2.822.720	11.730.709	13.071.784	27.625.213

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

Η ανάλυση αυτών για την Εταιρεία έχει ως εξής:

Εταιρεία	Ποσοστό συμμετοχής	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 30.06.2025	Αξία συμμετοχής σε κοινοπραξία 31.12.2024
IQ KARELLA M.A.E.	40%	3.325.059	3.325.059
P&E INVESTMENTS A.E	25%	8.421.248	6.375.000
NAVARINO VINEYARDS A.E	50%	4.133.284	4.133.284
Σύνολο επενδύσεων		15.879.590	13.833.343

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

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία των κοινοπραξιών με 30.06.2025:

Εταιρεία	Επενδύσεις σε ακίνητα	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σύνολο Ενεργητικού	Ίδια Κεφάλαια προ δικ. μειοψηφίας	Υποχρεώσεις	Κέρδη προ φόρων	Κέρδη μετά φόρων αποδιδόμενα στους μετόχους
IQ Karela M. A.E.	10.820.000	80.606	11.402.236	7.898.430	3.503.806	563.927	405.513
P & E INVESTMENTS	223.346.279	102.718.105	360.948.727	82.521.516	195.687.796	4.382.468	2.505.482
NAVARINO VINEYARDSA.E	3.881.731	1.909.242	8.175.935	7.468.299	707.636	128.736	120.788
RENTI TO GO A. E.	16.500.000	2.269.331	19.385.031	9.172.498	10.212.533	158.003	247.306

6.7 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Δοσμένες εγγυήσεις	215.403	294.781	72.220	69.197
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από ομολογιακά δάνεια θυγατρικών	-	-	21.488.919	17.174.259
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από χρηματοοικονομικές συμβάσεις θυγατρικών	-	-	562.347	541.901
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	1.500.000	-	1.500.000	-
Σύνολο	1.715.403	294.781	23.623.485	17.785.358

Η αύξηση των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων στον Όμιλο αφορά την μακροπρόθεσμη απαίτηση από την πώληση της εταιρείας ΣΕΜΕΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, από την οποία αποκτήθηκαν τα ακίνητα της Νεμέας με την οριστική σύμβαση απόκτησης την 15.04.2025, αξίας € 1,5εκ., η οποία θα εισπραχθεί εντός του 2027 (€ 1,0 εκ. την 25.01.2027 και € 0,5 εκ. την 25.07.2027).

Επιπρόσθετα, η αύξηση στην Εταιρεία οφείλεται α) στη χορήγηση ομολογιακών δανείων στις θυγατρικές ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε, PANDORA INVEST A.E και PRIMALAFIT A.E. για εξοφλήσεις δανεισμού και απόκτησης ακινήτων αντίστοιχα.

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.

6.8 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Πελάτες	3.005.122	1.423.572	900.253	1.223.015
Επιταγές εισπρακτέες	683.093	194.573	683.093	194.573
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(722.509)	(261.890)	(550.000)	(89.381)
Σύνολο	2.965.706	1.356.255	1.033.346	1.328.207

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

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις >181 ημέρες	2.965.706	1.356.255	1.033.346	1.328.207
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(722.509)	(261.890)	(550.000)	(89.381)
Σύνολο	2.965.706	1.356.255	1.033.346	1.328.207

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω λοιπών απαιτήσεων (μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων), προχώρησε στην απομείωση του 80% της εμπορικής απαίτησης από την εταιρεία SEAGULL A.E., συνολικού ύψους € 0,55 εκ., διότι διαπίστωσε ότι συντρέχουν ουσιώδεις λόγοι σχηματισμού πρόβλεψης αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας.

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων του Ομίλου μετά την διενεργηθείσα απομείωση, θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

6.9 Λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Χρεώστες διάφοροι	155.615	143.346	257.286	583.545
Ελληνικό Δημόσιο	1.815.392	1.100.071	62.363	37.599
Προκαταβολές	256.226	57.528	144.921	56.665
Δάνεια σε θυγατρικές	-	-	-	941.170
Έξοδα επομένων χρήσεων	198.201	169.355	152.732	96.055
Έξοδα χρήσεως εισπρακτέα	268.057	140.817	-	-
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(133.814)	(133.814)	-	-
Σύνολο	2.559.678	1.477.305	617.302	1.715.034

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά κυρίως απαίτηση από ΦΠΑ που προέρχεται από την διενέργεια κατασκευαστικών δαπανών υπέρ των επενδυτικών ακινήτων, καθώς και από προκαταβολή φόρου εισοδήματος νέων θυγατρικών.

Οι δοθείσες προκαταβολές αφορούν προκαταβολές σε προμηθευτές οι οποίες θα τακτοποιηθούν εντός του β' εξαμήνου του 2025.

Τα δάνεια στις θυγατρικές, κατά την προηγούμενη χρήση, αφορούν δάνεια στις θυγατρικές PRIMALAF A.E και PANDORA INVEST A.E. για κατασκευαστικές εργασίες και την απόκτηση νέων επενδυτικών ακινήτων, τα οποία εξοφλήθηκαν εντός της περιόδου.

Οι ανωτέρω λοιπές απαιτήσεις είναι άμεσης λήξης και αποτελούν την εύλογη τους αξία κατά την 30.06.2025 και 31.12.2024 αντίστοιχα.

6.10 Δεσμευμένες καταθέσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Δεσμευμένες Καταθέσεις όψεως				
Μακροπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Βραχυπρόθεσμες Δεσμευμένες καταθέσεις	4.822.988	6.563.320	529.843	780.714
Σύνολο	6.322.988	8.063.320	2.029.843	2.280.714

Η Εταιρεία διατηρεί σε μακροπρόθεσμο δεσμευμένο λογαριασμό, ποσό ύψους € 1,5 εκ., ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από την έκδοση του πενταετούς διαπραγματεύσιμου ομολογιακού δανείου των € 100 εκ. με λήξη της δέσμευσης των εν λόγω καταθέσεων κατά την λήξη της δανειακής σύμβασης με την ολοσχερή αποπληρωμή του δανείου τον Ιανουάριο 2027.

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

6.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ταμείο	1.239	1.519	1.197	1.477
Καταθέσεις Προθεσμίας	-	4.000.000	-	4.000.000
Καταθέσεις όψεως	6.248.135	9.880.504	4.920.509	4.325.833
Σύνολο	6.249.374	13.882.023	4.921.706	8.327.310

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

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

6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο

Την 31.12.2024 το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 47.583.425 διαιρούμενο σε 95.166.850 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και η Εταιρεία κατείχε 61.904 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας € 79.073 με μέση τιμή κτήσης € 1,277 ανά μετοχή.

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

Κατά την τρέχουσα περίοδο αποκτήθηκαν 1.246.423 μετοχές, με συνολική αξία κτήσης ίση με € 1.590.259.

Την 30.06.2025 το μετοχικό κεφάλαιο ανερχόταν σε € 47.866.602 διαιρούμενο σε 95.733.204 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη και η Εταιρεία κατείχε 1.308.327 ίδιες μετοχές, συνολικής αξίας € 1.669.332 και με μέση τιμή κτήσης € 1,276 ανά μετοχή.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο, συνεπώς, δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρέωση τρίτων έναντι της Εταιρείας για την απόκτηση σε σχέση με εγκεκριμένο μετοχικό κεφάλαιο ή δεσμεύσεις της Εταιρείας ή αποφάσεις των οργάνων της για αύξηση του κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι οι θυγατρικές της δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.
Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

6.13 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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	23.102.925	23.102.925	23.093.864	23.093.864
Έξοδα αύξησης μετοχικού	(3.924.109)	(3.882.680)	(3.881.192)	(3.839.837)
	19.178.816	19.220.245	19.212.671	19.254.026

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 έξοδα σχετιζόμενα με την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 41 χιλ. 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».

6.14 Αποθεματικά

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Τακτικό αποθεματικό	4.030.906	3.301.235	3.711.843	2.982.166
Αφορολόγητα αποθεματικά	39.891.282	42.761.884	39.891.282	42.761.884
Αφορολόγητα αποθεματικά συγχωνευόμενων εταιρειών	4.678.656	4.678.656	4.678.656	4.678.656
Ειδικά αποθεματικά	1.851.158	1.851.158	1.851.158	1.851.158
Αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	842.119	1.240.857	842.119	1.240.857
Λοιπά αποθεματικά	1.086.897	1.115.859	-	-
Σύνολο	52.381.017	54.949.648	50.975.057	53.514.720

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 08.05.2025, αποφασίσθηκε και ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού ύψους € 729.677 για την χρήση 2024 από το κονδύλι «Αποτελέσματα εις νέον».

Αφορολόγητα αποθεματικά

Με την ανωτέρω απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφασίσθηκε η διανομή μερίσματος από τα Αφορολόγητα Αποθεματικά ύψους € 2.870.602 και ως εκ τούτου το αφορολόγητο αποθεματικό ανέρχεται σε € 39.891.282 την 30^η Ιουνίου 2025. Το συγκεκριμένο αφορολόγητο αποθεματικό αφορά την ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων από την Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας. Σύμφωνα με την απόφαση Ε2164/16-10-2020 της ΑΑΔΕ «Η ωφέλεια από τη διαγραφή υποχρεώσεων κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 99 του 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 το αφορολόγητο αποθεματικό ποσού € 4.678.656 σημειώνεται ότι αυτό αφορά εξ ολοκλήρου, το κέρδος που μεταφέρθηκε από την συγχωνευόμενη εταιρεία ΜΕΣΣΗΝΙΑΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. που προέκυψε στην χρήση 2008 από την πώληση ακινήτου, στα πλαίσια της συναφθείσας σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου (sale and leaseback) με την εταιρεία "Πειραιώς Leasing Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ" Σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας, το κέρδος αυτό απαλλάσσεται από τον φόρο εισοδήματος με την προϋπόθεση ότι θα εμφανιστεί σε ιδιαίτερο λογαριασμό αφορολόγητου αποθεματικού, το οποίο όμως φορολογείται σε περίπτωση διανομής ή διάλυσης της επιχείρησης, καθώς και λόγω λύσης της σύμβασης ή υποκατάστασης του μισθωτή από νέο πρόσωπο, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Πιο συγκεκριμένα το αποθεματικό αυτό σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής του θεωρείται φορολογικό κέρδος του φορολογικού έτους εντός του οποίου έγινε η διανομή ή κεφαλαιοποίηση και φορολογείται, συναθροιζόμενο με τα λοιπά αποτελέσματα (κέρδη ή ζημιές) από επιχειρηματική δραστηριότητα με την δήλωση φορολογίας εισοδήματος που θα υποβληθεί για το φορολογικό έτος αυτό.

Προγράμματα παροχής κινήτρων

Τα 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.

Η αξία του προγράμματος για τη χρήση 2023 ανέρχεται σε € 661 χιλ. και για τη χρήση 2024 ανέρχεται σε € 583 χιλ..

Το ποσό του εξόδου που έχει λογιστικοποιηθεί στο κονδύλι «Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού» κατά την τρέχουσα περίοδο για τα ανωτέρω προγράμματα ανέρχεται σε € 207 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 € 842 χιλ. κατά την 30.06.2025 (€ 551 χιλ. για τη χρήση 2023 και € 291 χιλ. για τη χρήση 2024) και αξία ίση με € 1.241 χιλ. κατά την 31.12.2024 (€ 606 χιλ., για τη χρήση 2022, € 441 χιλ. για τη χρήση 2023 και € 194 χιλ. για τη χρήση 2024).

Στις 30.06.2025 οι δικαιούχοι είχαν λάβει δικαιώματα εξάσκησης για 1.018.169 μετοχές (560.169 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2023 και 458.000 μετοχές για το πρόγραμμα χρήσης 2024). Τα μη ληφθέντα δικαιώματα προαίρεσης την 30.06.2025, ανέρχονταν σε € 110 χιλ. για την χρήση 2023 και σε € 292 χιλ. για την χρήση 2024.

6.15 Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέον αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της περιόδου / χρήσεως	76.236.617	35.229.253	39.382.331	24.412.771
Καθαρά κέρδη περιόδου / χρήσεως	9.003.851	40.667.579	508.678	14.593.538
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου / χρήσεως	-	(1.936)	-	(1.936)
Μεταφορά από αποθεματικό προγράμματος παροχής κινήτρων σε μετοχές	322.823	428.156	322.823	428.156
Αποτελέσματα από πώληση ιδίων μετοχών	-	224.690	-	224.690
Μεταφορά σε τακτικό αποθεματικό	(729.677)	(311.125)	(729.677)	(274.888)
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου / χρήσεως	84.833.613	76.236.617	39.484.155	39.382.331

6.16 Μη Ελέγχουσες συμμετοχές

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου ανέρχονται την 30.06.2025 σε € 0,49 εκ. έναντι € 0,23 εκ. την 31.12.2024 και προέρχονται από την εταιρεία EMEL A.E. και PANDORA INVEST A.E., ως άμεσες συμμετοχές, και αντιπροσωπεύουν αντίστοιχα το 0,38% και 20% των ιδίων κεφαλαίων τους.

Η ανάλυση τους για την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχει ως εξής:

Εταιρεία	Ποσοστό μειοψηφίας	Ίδια κεφάλαια	Μη ελέγχουσες συμμετοχές
EMEL A.E.	0,38%	2.709.069	10.294
PANDORA A.E.	20%	1.025.358	205.072
PANFIN A.E. (έμμεση συμμετοχή)	20%	1.334.555	261.911
PANRISE A.E. (έμμεση συμμετοχή)	20%	93.125	(1.375)
Σύνολο		5.162.108	475.902

Η ανάλυση τους για την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων έχει ως εξής:

Εταιρεία	Ποσοστό μειοψηφίας	Κέρδη ζημίες μετά φόρων	Μη ελέγχουσες συμμετοχές
EMEL A.E.	0,38%	(50.808)	(193)
PANDORA A.E.	20%	1.187.054	237.411
PANFIN A.E. (έμμεση συμμετοχή)	20%	50.211	10.042
PANRISE A.E. (έμμεση συμμετοχή)	20%	(5.417)	(1.083)
Σύνολο		1.181.040	246.176

6.17 Δανειακές Υποχρεώσεις

Τα δάνεια του Ομίλου είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με εξαίρεση το κοινό ομολογιακό δάνειο ύψους € 100 εκ. καθώς και μέρος των δανείων που έχουν συναφθεί στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας («ΤΑΑ»), τα οποία διαθέτουν σταθερό επιτόκιο. Συνεπώς, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων.

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		31.12.2024	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	15.253.003	312.090.960	12.430.133	288.980.043
Επιχορηγήσεις δανείων	489.202	6.980.287	432.459	7.048.944
Σύνολο δανείων	15.742.205	319.071.247	12.862.592	296.028.987

	Εταιρεία		31.12.2024	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ομολογιακά δάνεια	10.799.847	257.037.888	3.624.940	229.221.751
Επιχορηγήσεις δανείων	51.982	457.739	51.379	483.665
Σύνολο δανείων	10.851.829	257.495.627	3.676.319	229.705.416

Η μεταβολή στις Δανειακές Υποχρεώσεις, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Δανειακές Υποχρεώσεις έναρξης περιόδου / χρήσεως	308.891.580	193.828.860	233.381.735	134.191.531
Ταμειακές εισροές (Δάνεια)	82.629.031	98.179.281	36.189.031	54.406.694
Ταμειακές εκροές (Δάνεια)	(59.119.286)	(36.147.981)	(5.916.526)	(33.427.787)
Δανειακές υποχρεώσεις νέων θυγατρικών που αποκτήθηκαν στη χρήση	2.777.048	53.224.066	-	-
Ταμειακές εισροές (Δάνεια από θυγατρικές)	-	-	2.799.960	77.907.243
Έξοδα έκδοσης δανείων	(51.687)	(581.100)	(7.000)	(277.200)
Λοιπές μη ταμειακές μεταβολές	(313.232)	388.452	1.900.257	581.254
Δανειακές Υποχρεώσεις λήξης περιόδου / χρήσεως	334.813.453	308.891.580	268.347.456	233.381.735

Οι λοιπές ταμειακές μεταβολές αφορούν αναγνώριση τόκων μέσω της μεθόδου πραγματικού επιτοκίου, κέρδη από τροποποίηση όρων των ομολογιακών δανείων, προβλέψεις τόκων περιόδου καθώς και αντιστροφή τους.

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ποσά σε ευρώ				
Μέχρι 1 έτος	15.742.205	12.862.592	10.851.829	3.676.319
Από 2 έως 5 έτη	179.691.426	186.633.306	148.398.244	146.783.826
Περισσότερο των 5 ετών	139.379.821	109.395.682	109.097.383	82.921.590
Σύνολο	334.813.453	308.891.580	268.347.456	233.381.735

Στις βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται την 30.06.2025 ποσό € 1,86 εκ και € 3,07 εκ αντίστοιχα, τα οποία αφορούν σε δεδουλευμένους τόκους ομολογιακών δανείων, έναντι ποσού € 2,39 εκ. και € 1,64 εκ. για τον Όμιλο και την Εταιρεία αντίστοιχα την 31.12.2024.

Την 28.04.2025, η Εταιρεία υπέγραψε ενδοομιλικό δάνειο ύψους € 2,8 εκ. με την θυγατρική εταιρεία Sunwing A.E., το οποίο είναι δάνειο μακροπρόθεσμης διάρκειας (λήξεως 2035), σταθερού επιτοκίου 3,5%, 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.

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 θα εξοφληθεί από δανειακή σύμβαση που υπογράφηκε στις 30.06.2025 στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Εντός του 2024 εκταμιεύθηκε ποσό ύψους € 0,80 εκ. και εντός της τρέχουσας περιόδου ποσό € 1,50 εκ.

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, εκταμιεύθηκε την 10.12.2024 ποσό ύψους € 13,9 εκ. και κατά την τρέχουσα περίοδο ποσό ύψους € 4,4 εκ.

Την 21.11.2024, η θυγατρική εταιρεία PANDORA A.E. υπέγραψε με την συνδεδεμένη VIA FUTURA AB ομολογιακό δάνειο ύψους € 1,7 εκ. λήξης 21.11.2034, με σκοπό την χρηματοδότηση της συμμετοχής της PANDORA INVEST A.E. στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας RENTI TO GO A.E. το οποίο εξοφλήθηκε πλήρως εντός της τρέχουσας περιόδου.

Την 23.12.2024, η εταιρεία SUNWING A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 49,34 εκ. διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της χρήσης 2024 εκταμιεύθηκε ποσό € 16,35 εκ. και εντός της τρέχουσας περιόδου εκταμιεύθηκε ποσό € 32,99 εκ.

Την 23.12.2024, η εταιρεία ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα ομολογιακό δάνειο ύψους € 16,7 εκ. διάρκειας 12 ετών με σκοπό α) την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού και β) την χρηματοδότηση της επιτρεπόμενης διανομής δανείου. Εντός της χρήσης 2024, εκταμιεύθηκε ποσό € 6,05 εκ. και εντός της τρέχουσας περιόδου 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 6 μήνες με νεότερη τροποποίηση και με σκοπό την κάλυψη γενικών επιχειρηματικών σκοπών της εταιρείας, το οποίο εκταμιεύθηκε ολοσχερώς εντός της τρέχουσας περιόδου.

Την 31.03.2025, η θυγατρική εταιρεία PRIMALIFT A.E. υπέγραψε με την Εθνική Τράπεζα τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου από την 01.01.2025 και έπειτα. Η θυγατρική εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Την 27.01.2025, η Εταιρεία υπέγραψε με την Optima Bank Σύμβαση χορήγησης πίστωσης σε ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό έως το ποσό € 10,38 εκ. με σκοπό την αγορά και ανακατασκευή ακινήτων σε φοιτητικές εστίες. Κατά τη τρέχουσα περίοδο εκταμιεύθηκε ποσό € 5,32 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 21.02.2025, η θυγατρική εταιρεία PANFIN A.E. υπέγραψε με την Τράπεζα Πειραιώς τροποποίηση υφιστάμενου ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση του επιτοκίου. Η θυγατρική εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης και συνεχίζει να αναγνωρίζει το υπάρχον δάνειο βάσει του τροποποιημένου όρου.

Την 25.06.2025 η θυγατρική εταιρεία JPA AEEΣ υπέγραψε με την Τράπεζα Alpha Bank πρόσθετη πράξη ομολογιακού δανείου που αφορά μείωση επιτοκίου.

Έναντι των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν εγγραφεί υποθήκες και προσημειώσεις επί των επενδύσεων σε ακίνητα ποσού € 251,46 εκ.

Κατά το πρώτο εξάμηνο της χρήσης 2025, ο Όμιλος προχώρησε στην υπογραφή τροποποιήσεων δύο δανειακών συμβάσεων, συνολικής ονομαστικής αξίας € 47,7 εκ., με μόνη τροποποίηση τη μείωση του περιθωρίου προσαύξησης του επιτοκίου Euribor 3μήνου κατά 25 και 30 μονάδες βάσης. Από την τροποποίηση προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 563 χιλ. για τον Όμιλο το οποίο απεικονίζεται στο κονδύλι χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα (σημείωση 6.29).

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 2025 και την 31^η Δεκεμβρίου 2024, ο Όμιλος συμμορφώθηκε με την εν λόγω υποχρέωση. Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν:

- α) Δείκτης Κάλυψης Χρηματοοικονομικής Επιβάρυνσης (μελλοντικός και ιστορικός): το λόγο του συνόλου των μισθωμάτων των προσημειωμένων ακινήτων μείον του αναλογούντος σε αυτά ΕΝΦΙΑ ή και 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 ομολογιών προς την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων

Οι ανωτέρω επιμετρούμενοι χρηματοοικονομικοί δείκτες αφορούν δανειακές υποχρεώσεις αξίας € 177,27 εκ. του Ομίλου και € 150,54 εκ. της Εταιρείας κατά την 30^η Ιουνίου 2025.

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 2025 και την 30^η Ιουνίου 2026.

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

6.18 Υποχρεώσεις μισθώσεων

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

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2025	1.407.404	790.498	2.197.902	1.407.404	790.498	2.197.902
Τόκοι περιόδου	15.161	22.971	38.132	15.161	22.971	38.132
Πληρωμές περιόδου	(24.240)	(82.800)	(107.040)	(24.240)	(82.800)	(107.040)
Υπόλοιπο 30.06.2025	1.398.324	730.670	2.128.994	1.398.324	730.670	2.128.994

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	1.372.344	603.840	1.976.184	1.372.344	603.840	1.976.184
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	25.980	126.830	152.810	25.980	126.830	152.810
Σύνολο	1.398.324	730.670	2.128.994	1.398.324	730.670	2.128.994

	Όμιλος			Εταιρεία		
	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο	Μισθώσεις επενδυτικών ακινήτων	Μισθώσεις Κτιρίων	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2024	5.773.156	901.968	6.675.124	5.773.156	901.968	6.675.124
Τόκοι χρήσεως	219.072	51.131	270.203	219.072	51.131	270.203
Πληρωμές χρήσεως	(4.584.825)	(162.600)	(4.747.425)	(4.584.825)	(162.600)	(4.747.425)
Υπόλοιπο 31.12.2024	1.407.404	790.498	2.197.902	1.407.404	790.498	2.197.902

Το υπόλοιπο αναλύεται σε :

Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	1.381.746	668.203	2.049.949	1.381.746	668.203	2.049.949
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	25.658	122.295	147.952	25.658	122.295	147.952
Σύνολο	1.407.404	790.498	2.197.902	1.407.404	790.498	2.197.902

Η μίσθωση στα επενδυτικά ακίνητα αφορά:

Την απορροφηθείσα από την Εταιρεία θυγατρική εταιρεία VALOR, η οποία έχει υπογράψει συμφωνητικό μακροχρόνιας μίσθωσης με την Εκκλησία της Ελλάδος για ακίνητο που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, το οποίο αφού ανακαινίσθηκε λειτουργεί ως φοιτητική εστία.

6.19 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Εγγυήσεις ενοικίων	3.730.708	3.875.161	2.029.160	2.211.613
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.532.286	5.000.000	2.500.000	5.000.000
Σύνολο	6.262.994	8.875.161	4.529.160	7.211.613

Η μείωση στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορά α) μακροπρόθεσμη οφειλή αξίας € 2,5 εκ. αναφορικά με την απόκτηση των τριών (3) επενδυτικών ακινήτων στη Νεμέα Κορινθίας, στην Νεστάνη Αρκαδίας και στην Σταμάτα Αττικής καθώς και β) στην αναταξινόμηση ποσού αξίας € 5,1 εκ. στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις που αφορά την υποχρέωση εξόφλησης του τιμήματος από την απόκτηση των μετοχών της Sunwing A.E., η οποία αναμένεται να εξοφληθεί τον Ιούνιο 2026.

6.20 Προμηθευτές

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	1.009.730	1.199.585	412.069	503.083
Προκαταβολές πελατών	53.700	101.381	3.562	1.381
Σύνολο	1.063.430	1.300.965	415.631	504.463

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.

6.21 Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις / Φόρος

Την 5.4.2022 η Εταιρεία έλαβε άδεια ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Με την από 4.5.2022 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας εγκρίθηκαν η μετατροπή της σε Α.Ε.Α.Π και οι ανάλογες τροποποιήσεις στο καταστατικό της, με την επωνυμία της να τροποποιείται σε «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ σε ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ».

Η μητρική Εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται ως «Α.Ε.Α.Π.» σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν 5193/2025 με ειδικό τρόπο, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Η θυγατρική εταιρεία ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε., η αποκτήθηκε από τον Όμιλο την 29.01.2025, φορολογείται από την ημερομηνία έναρξης της διαχειριστικής της χρήσης, ήτοι 01.01.2025' έως την 29.01.2025 με τις γενικές διατάξεις φορολογίας εισοδήματος του ν.4172/2013.

Η 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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Τρέχων φόρος αρχής περιόδου / χρήσεως	1.297.903	788.224	586.985	508.555
Πλέον : Φόρος επενδύσεων περιόδου / χρήσεως	972.222	1.953.804	486.040	1.228.207
Πλέον : Φόρος εισοδήματος θυγατρικών	915.167	339.208	-	-
Μείον : Πληρωμή φόρου εισοδήματος θυγατρικών	(339.208)	-	-	-
Μείον : Πληρωμή φόρου επενδύσεων	(958.695)	(1.783.333)	(586.985)	(1.149.777)
Τρέχων φόρος τέλους περιόδου / χρήσεως	1.887.389	1.297.903	486.040	586.985

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2020-2024 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 2020-2024 των θυγατρικών εταιρειών δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση 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 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί, και δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι θυγατρικές

εταιρείες ZONAS A.E (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) και TOP REALTY(που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) έχουν λάβει εντολή φορολογικού ελέγχου για τις χρήσεις 2021-2022 η ZONAS και για τις χρήσεις 2020 – 2021 η TOP REALTY. Ο έλεγχος βρίσκεται σε εξέλιξη. Την 24.07.2024 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος της θυγατρικής εταιρείας ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΥ 1 ΑΕ (που συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία) από τον οποίο δεν προέκυψαν φορολογικές υποχρεώσεις.

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.

6.22 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	1.468.481	773.246	532.322	139.384
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	26.658	51.465	26.658	51.465
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	118.537	507.541	118.537	419.302
Πιστωτές διάφοροι	7.580.790	2.584.571	7.641.034	3.004.045
Σύνολο	9.194.466	3.916.823	8.318.551	3.614.196

Η αύξηση στις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στον Όμιλο και την Εταιρεία οφείλεται στην υποχρέωση του τιμήματος απόκτησης συμμετοχής στην εταιρεία SUNWING A.E., η οποία θα αποπληρωθεί εντός 12 μηνών με επιτόκιο 5%.

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.

6.23 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	15.213.329	8.189.279	7.587.286	7.039.302
Σύνολο	15.213.329	8.189.279	7.587.286	7.039.302

Στα ανωτέρω έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας περιλαμβάνεται ποσό ύψους € 0,02 εκ. και € 0,01 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 δέκα οκτώ 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	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Μέχρι 1 έτος	31.800.908	19.415.166	16.354.243	13.547.239
Από 2 μέχρι και 5 έτη	107.694.235	66.816.619	46.196.552	43.569.506
Περισσότερο από 5 έτη	161.720.468	75.153.410	42.617.253	34.421.740
Σύνολο	301.215.611	161.385.196	105.168.048	91.538.485

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

6.24 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών του Ομίλου και της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	24.375	23.297	24.375	23.297
Έσοδα παροχής υπηρεσιών θυγατρικής JPA	1.248.143	1.240.007	-	-
Έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων	394.294	211.212	210.028	186.566
Σύνολο	1.666.812	1.474.516	234.403	209.863

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αφορούν παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ΣΔΙΤ της θυγατρικής Εταιρείας JPA ΑΕΕΣ.

Τα έσοδα από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων αφορούν δαπάνες που πραγματοποιεί ο Όμιλος για λογαριασμό μισθωτών του και στην συνέχεια τιμολογούνται σε αυτούς. Η αύξηση στα έσοδα αυτά, οφείλεται την προσθήκη νέων θυγατρικών, κατά το δεύτερο εξάμηνο 2024.

6.25 Έσοδα από πώληση αποθεμάτων

Εντός της τρέχουσας περιόδου, ο Όμιλος ξεκίνησε την πραγματοποίηση συναλλαγών οικιστικών ακινήτων με σκοπό την μεταπώληση τους, τα οποία ταξινομούνται ως αποθέματα. Συγκεκριμένα, την 30.04.2025, η θυγατρική PANDORA INVEST A.E. προχώρησε σε αγορά οικιστικού ακινήτου, με σκοπό την πώληση του, έναντι συνολικού τιμήματος € 0,32 εκ. Την 03.06.2025 προχώρησε στην πώληση του οικιστικού ακινήτου έναντι συνολικού τιμήματος € 1,06 εκ.

6.26 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.012.574	1.551.810	535.945	458.110
Ασφάλιστρα	200.961	163.975	102.157	79.494
Φόρος ακίν. Περιουσίας (ΕΝΦΙΑ) και λοιποί φόροι	1.102.486	909.546	612.531	604.519
Έξοδα κοινοχρήστων	379.035	223.855	206.355	199.210
Απομείωση εμπορικών απαιτήσεων (σημείωση 6.8)	550.000	-	550.000	-
Διάφορα έξοδα	163.379	63.668	161.206	63.668
Σύνολο	4.408.436	2.912.854	2.168.194	1.405.000

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 και στην πρόβλεψη απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων (σημείωση 6.8) που αναγνωρίστηκε από την Εταιρεία.

6.27 Παροχές σε εργαζόμενους

Οι δαπάνες προσωπικού, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, ανήλθαν σε € 1.313.318 έναντι € 1.157.512 του πρώτου εξαμήνου 2024 για τον Όμιλο και την Εταιρεία, και ο αριθμός του προσωπικού την 30.06.2025 ήταν 21 άτομα έναντι 16 την 30.06.2024.

6.28 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	457.355	259.337	300.555	225.044
Παροχές τρίτων	107.383	57.054	89.677	46.643
Φόροι τέλη	177.431	62.130	66.221	28.946
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	285.750	94.487	285.750	94.487
Διάφορα έξοδα	200.238	104.147	148.106	94.785
Σύνολο	1.228.158	577.154	890.309	489.904

Η αύξηση των λοιπών λειτουργικών εξόδων στην Εταιρεία οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εξόδων προβολής κα διαφήμισης, ενώ στον Όμιλο η αύξηση οφείλεται στις προσθήκες νέων θυγατρικών.

6.29 Χρηματοοικονομικά έξοδα / έσοδα

Στα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	6.992.312	5.044.142	3.642.360	2.902.548
Τόκοι από Μισθώσεις	43.267	160.067	43.267	160.067
Τόκοι από ενδοομιλικά δάνεια	-	-	1.392.048	-
Λοιπά τραπεζικά έσοδα / έξοδα & έξοδα χρηματοδοτήσεων	(354.129)	91.375	51.901	76.575
Σύνολο	6.681.449	5.295.584	5.129.576	3.139.190
Μείον: Μεταφορά σε έργα υπό εκτέλεση (Σημείωση 6.1)	(106.671)	(740.427)	(106.671)	(70.389)
Σύνολο	6.574.778	4.555.157	5.022.905	3.068.801

Η Εταιρεία προέβη σε τροποποιήσεις συμβάσεων ομολογιακών δανείων αναφορικά με τη μείωση του περιθωρίου. Από τις τροποποιήσεις προέκυψε καθαρό κέρδος ποσού € 563 χιλ. για τον Όμιλο (σημείωση 6.17). Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Πιστωτικοί τόκοι	3.989	391.379	513.194	642.069
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (σημείωση 6.2)	935.232	1.073.145	-	-
Σύνολο	939.221	1.464.524	513.194	642.069

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 6,57 εκ., έναντι € 4,56 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας αύξηση € 2,0 εκ.. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του δανεισμού για την αγορά και ανακατασκευή νέων ακινήτων.

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου ανήλθαν σε € 0,94 εκ., έναντι € 1,46 εκ. του αντίστοιχου εξαμήνου του 2024, παρουσιάζοντας μείωση € 0,52 εκ. και αφορούν κυρίως τη θυγατρική εταιρεία JPA ΑΕΕΣ καθώς και τόκους από καταθέσεις προθεσμίας.

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

Την 30.06.2024, το μέσο σταθμικό κόστος δανεισμού του Ομίλου ανερχόταν σε 4,1%, ενσωματώνοντας Euribor της τάξεως 3,712%.

6.30 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	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	9.003.851	17.836.913
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	94.957.678	85.865.279
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0948	0,2077

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	
	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Κέρδη ανά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής	9.003.851	17.836.913
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	96.382.536	87.403.491
Απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή (σε ευρώ)	0,0934	0,2041

6.31 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Θυγατρικές	Εταιρεία 30.06.2025		01.01.2025-30.06.2025	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	2.538.021	-	56.614	-
SUNWING A.E.	-	82.182.569	-	1.392.048
PRIMALAFT AE	12.544.528	222.224	323.348	-
JPA ΑΕΕΣ	255.440	-	-	-
PANDORA INVEST AE	6.406.370	-	129.243	-
Σύνολα	21.744.359	82.404.793	509.205	1.392.048

Θυγατρικές	31.12.2024		01.01.2024-30.06.2024	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
JPA ΑΕΕΣ	255.440	-	-	-
SUNWING A.E.	-	77.990.560	-	-
PANDORA INVEST A.E.	4.857.126	-	87.947	-
PRIMALAFT A.E.	14.118.868	580.320	162.743	-
Σύνολα	19.231.435	78.570.880	250.690	-

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2025 – 30.06.2025	30.06.2025	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 A.E	63.264	287.889	12.000	880.652	-	144.359	12.000	280.955
VIA FUTURA A.B	-	-	-	41.083	-	-	-	-
NLTG ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ	90.992	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.	1	26	142.354	912	-	26	142.354	912
ΣΚΑΛΑΡΕΑ ΚΡΗΤΗ Α.Ε	-	-	44.227	-	-	-	44.227	-
ENGINEERIA ΑΕ	-	10.042	16.041	46.432	-	10.042	16.041	46.432
IQ KARELLA A.E,	60.000	-	-	-	60.000	-	-	-
NAVARINO VINEYARDS A.E.	-	2.325.000	-	-	-	2.325.000	-	-
NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.	-	5.088.889	-	88.889	-	5.088.889	-	-
GO PARK A.E.	-	-	105.663	-	-	-	-	-
ΣΕΜΕΛΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΟΙΝΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	-	178	55.417	1.640	-	178	55.417	1.640
Σύνολα	1.714.256	9.128.691	5.345.820	1.063.692	1.560.000	7.568.495	627.692	334.023

Συνδεδεμένες	Όμιλος				Εταιρεία			
	31.12.2024	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2024-30.06.2024	31.12.2024	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2024-30.06.2024
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ Α. Ε	-	-	541.490	1.402	-	-	541.490	1.402
ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ ΜΟΝ. Α.Ε	-	-	137.651	9.720	-	-	137.651	9.720
ENGINEERIA ΑΕ	-	8.110	15.509	58.625	-	8.110	15.509	58.625
ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	24.719	-	173.880	-	24.719	-	173.880	-
NAVARINO VINEYARDS A.E.	-	2.325.000	-	-	-	2.325.000	-	-
NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε.	-	5.000.000	-	-	-	5.000.000	-	-
VIA FUTURA A.B	-	1.708.264	-	-	-	-	-	-
VIA FUTURA A.E.	373.331	644.119	12.000	395.581	373.331	342.606	12.000	236.981
Σύνολα	398.050	9.685.493	880.530	465.329	398.050	7.675.716	880.530	306.729

Επιπροσθέτως, έχουν πραγματοποιηθεί και οι κάτωθι συναλλαγές:

1. Με την συνδεδεμένη εταιρεία VIA FUTURA ΑΕ έχουν πραγματοποιηθεί κατασκευαστικές εργασίες ακινήτων ποσού € 6.045.064 που περιλαμβάνονται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.
2. Με την θυγατρική εταιρεία PRIMALAFΤ ΑΕ έχει πραγματοποιηθεί χρηματοδοτική σύμβαση εξοπλισμού ποσού € 602.004. που περιλαμβάνεται στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

Παροχές προς τη Διοίκηση	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	468.006	416.342	468.006	416.342
Αμοιβές Δ.Σ	52.800	52.800	52.800	52.800
Σύνολο	520.806	469.142	520.806	469.142

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 Α.Ε. αφορούν έσοδα μισθωμάτων από υπεκμίσθωση χώρου γραφείων και απαιτήσεις από δοθείσες προκαταβολές για έργα. Τα έξοδα αφορούν κατασκευαστικές εργασίες, μελέτες ακινήτων και λήψη υπηρεσιών για συντηρήσεις ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη VIA FUTURA Α.Β. αφορούν τόκους από έκδοση ομολογιακού δανείου.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ENGINEERIA ΑΕ αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση χώρου. Τα έξοδα αφορούν λήψη υπηρεσιών για διαχείριση ακινήτων.

Οι απαιτήσεις από τις θυγατρικές PRIMALAFΤ Α.Ε., ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. και PANDORA INVEST Α.Ε. αφορούν κυρίως α) απαιτήσεις από έκδοση ομολογιακών δανείων και β) σύναψη χρηματοοικονομικής σύμβασης που αφορά τη μίσθωση πάγιου εξοπλισμού στην θυγατρική PRIMALAFΤ Α.Ε.

Η υποχρέωση προς την θυγατρική SUNWING Α.Ε. αφορά οφειλή από ανάληψη ομολογιακού δανείου.

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

Η υποχρέωση προς την συνδεδεμένη εταιρεία NLTG ΗΗ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝ. Α.Ε. αφορά υπόλοιπο τιμήματος για της εξαγορά του 100%της θυγατρικής SUNWING Α.Ε., το οποίο θα καταβληθεί εντός του πρώτου εξαμήνου του 2026 και τα έξοδα αφορούν στους αναλογούντες τόκους.

Οι συναλλαγές με τις θυγατρικές αφορούν τιμολογήσεις κοινών δαπανών.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΜΠΟΥΤΑΡΗ ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ αφορούν έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΙΟΛΗ ΠΗΓΗ Α.Ε. αφορούν κυρίως έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία ΣΚΑΛΑΡΕΑ ΚΡΗΤΗ Α.Ε. αφορούν κυρίως έσοδα μισθωμάτων από εκμίσθωση ακινήτων.

Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρεία 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 6.7).

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 3,5%, 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.

6.32 Δεσμεύσεις και 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:

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	251.463.068	246.063.068	101.229.068	101.229.068
	251.463.068	246.063.068	101.229.068	101.229.068

Επί των μετοχών των θυγατρικών Εταιρειών JPA ΑΕΕΣ, ARVEN ΑΕ, PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., PRIMALAFΤ Α.Ε., PANDORA INVEST Α.Ε., PANFIN Α.Ε., SUNWING Α.Ε., ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε. υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους.

Η Εταιρεία έχει παράσχει εγγυήσεις για τις θυγατρικές εταιρείες PREMIA ΜΑΡΟΥΣΙ Α.Ε., PRIMALAFΤ Α.Ε., SUNWING Α.Ε. και ΗΛΙΟΣ ΠΑΛΛΑΣ Α.Ε., καθώς και για την κοινοπραξία IQ Karela Μ.Α.Ε. στην οποία συμμετέχει, υπέρ των τραπεζών-πιστωτών τους, για την εκπλήρωση των τραπεζικών τους υποχρεώσεων.

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά των Εταιρειών του Ομίλου την 30.06.2025 και την 31.12.2024 που θα επηρέαζαν 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 και στη Ρόδο. Το συνολικό ποσό των συμβασιοποιημένων κεφαλαιουχικών υποχρεώσεων ανέρχεται σε € 4,44 εκ.

Επίσης, ο Όμιλος και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία PANDORA INVEST Α.Ε. έχει συμβασιοποιημένες υποχρεώσεις έναντι των προσυμφώνων απόκτησης 19 ακινήτων από εταιρείες του ομίλου της Alpha Bank, συνολικού ύψους € 19 εκ.

6.33 Γεγονότα μεταγενέστερα των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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 22.07.2025, η Εταιρεία υπέγραψε συμβόλαιο αγοράς ακινήτου στο Κορωπί έναντι τιμήματος € 2 εκ.

Την 24.07.2025, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση οικοπέδου στην Κατερίνη έναντι τιμήματος € 0,21 εκ.

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

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

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

Σύμφωνα με τον ν. 5193/2025 που περιλαμβάνει την «Αναμόρφωση του Θεσμικού Πλαισίου των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και συγκεκριμένα σύμφωνα με το Άρθρο 63 παρ.7, δίνεται η δυνατότητα στις ήδη υφιστάμενες

Α.Ε.Ε.Α.Π. να αιτηθούν τη ανάκληση της άδειας τους ως Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.), λαμβάνοντας υπόψη πως η λειτουργία ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. επιβάλλει αυστηρούς κανόνες που δεν είναι εφαρμόσιμες για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και αυξάνουν το κόστος λειτουργίας τους. Η Εταιρεία αιτήθηκε την ανάκληση της άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και την 02.09.2025 καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 5479326, η σχετική έγκριση και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 2 του Καταστατικού της. Ταυτόχρονα παραμένουν σε ισχύ όλες οι ασφαλιστικές δικλείδες από την λειτουργία της Εταιρείας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. για την προστασία του επενδυτικού κοινού, ήτοι της αδειοδότησης και εποπτείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και των κανόνων για διαφάνεια στις συναλλαγές με βασικούς μετόχους της στις αγοραπωλησίες ακινήτων.

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

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. Έως την ημερομηνία δημοσίευσης των ενδιάμεσων συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, είχε εκταμιευθεί ποσό ύψους 26 εκ. Τα εν λόγω δάνεια πρόκειται να αναχρηματοδοτηθούν πλήρως έως την 31.10.2025.

Την 12.09.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση της από 04.07.2025 συμφωνίας απέκτησε έναντι συνολικού τιμήματος € 64 εκ., το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας HOTELES SUNWING S.A.U στην οποία ανήκει το ξενοδοχείο 4 αστέρων "Sunwing Arguineguin" στον Δήμο Mogán, Gran Canaria, στην Ισπανία. Υπόλοιπο του τιμήματος € 3εκ. θα εξοφληθεί εντός 18 μηνών.

Την 12.09.2025, κατατέθηκε στο ΓΕΜΗ Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση της εταιρείας «ΜΟΥΔΡΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με την Εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ. 2 και 3, 30 και 35 του Ν. 4601/2019, του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 54 του Ν.4172/2013. Η συγχώνευση βρίσκεται σε εξέλιξη.

Την 25.09.2025, η Εταιρεία σε υλοποίηση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί την 27.06.2025, προχώρησε σε αγορά ακινήτου στην Καισαριανή με σκοπό την ανασκευή του σε φοιτητική εστία έναντι τιμήματος € 5,81 εκ.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 30^{ης} Ιουνίου 2025 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρεία για τα οποία χρειάζεται αναφορά.

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

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>