



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

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2026**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2026

A. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	2
B. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007	4
Γ. Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2026	5
Δ. Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01.2026 -30.06.2026 (Ενοποιημένες και Εταιρικές)	22
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική)	22
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη και Εταιρική)	23
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη και Εταιρική)	24
Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική)	26
Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	28
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο	28
2. Βάση σύνταξης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	29
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	34
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	34
3.2 Διαχείριση κεφαλαίου	38
4. Πληροφόρηση κατά τομέα	39
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	42
6. Επενδύσεις σε θυγατρικές και κοινοπραξίες (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)	46
7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	53
8. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	55
9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	59
10. Αποθέματα	61
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	61
12. Μετοχικό κεφάλαιο	61
13. Μη ελέγχουσες συμμετοχές	62
14. Δανεισμός	63
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	68
16. Κύκλος εργασιών	69
17. Εργολαβικό κόστος	70
18. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	70
19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	70
20. Λοιπά έξοδα	71
21. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	71
22. Φόρος εισοδήματος	72
23. Αποτελέσματα ανά μετοχή	74
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	74
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	75
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	78

A. Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της εταιρείας «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» της 30^{ης} Ιουνίου 2026 και τις σχετικές ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν τις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, 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 των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων 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 συνοπτικής 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, δε 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 οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν έχουν καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστή άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

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 τις συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 24 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Κ. Τασιούλας

A.M. ΣΟΕΛ: 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

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

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM"). DCM is a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy. DCM does not provide services to clients.

Deloitte Austria, Deloitte Belgium, Deloitte Central Europe, Deloitte Cental Mediterranean, Deloitte France, Deloitte Germany, Deloitte Ireland, Deloitte Luxembourg, Deloitte Middle East, Deloitte Netherlands, Deloitte Nordic, Deloitte Portugal, Deloitte Spain, Deloitte Switzerland, Deloitte Türkiye and Deloitte UK or their affiliates are shareholders in Deloitte EMEA BV (EMEA), which is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL). Deloitte EMEA does not provide services to clients. Services may be provided by the EMEA shareholders or their affiliates and related entities, which are separate and independent legal entities.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/ about to learn more.

B. Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007

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

(α) Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01.2026 – 30.06.2026, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 (ΔΛΠ 34), απεικονίζουν ειλικρινώς και επακριβώς τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο (εφεξής ο «Όμιλος»), σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5, του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και

(β) Η Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του ν. 3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Μαρούσι, 24.09.2026

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Γ. Εξαμηνιαία Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2026

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

**επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου από 1^η
Ιανουαρίου 2026 έως 30^η Ιουνίου 2026**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3556/2007 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, παραθέτουμε την Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.») για τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2026 έως 30 Ιουνίου 2026.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Κατά την 30.06.2026, σε συνέχεια των επενδύσεων που πραγματοποίησε ο Όμιλος εντός του α' εξαμήνου 2026 σύμφωνα με το επενδυτικό του σχέδιο, το συνολικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου (μέσω των θυγατρικών εταιρειών) περιλάμβανε 10 επενδυτικά έργα (31.12.2025: 8 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων, οικιστικών και ξενοδοχειακών συγκροτημάτων, , εγκαταστάσεων logistics καθώς και μικτών χρήσεων, συνολικής εύλογης αξίας €241.339.409¹ (31.12.2025: €172.305.892) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €1.508.445.927 (31.12.2025: €964.348.452), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Τα ακίνητα που κατέχει ο Όμιλος την 30.06.2026 αφορούν τα εξής:

- Οικόπεδο εκτάσεως περίπου 2.082 τ.μ. μετά του επ' αυτού υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 11.653 τ.μ., στον Δήμο Αθηναίων το οποίο κατέχει η θυγατρική Random M.A.E.. Ο Όμιλος υλοποίησε το επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης για το έργο, το οποίο προέβλεπε την ανακαίνιση και αναβάθμιση του ακινήτου σε βιοκλιματικό κτίριο σύγχρονων γραφείων, με σκοπό την εκμίσθωσή του. Εντός της χρήσης 2025, σε συνέχεια της αποπεράτωσης των εργασιών επί του ακινήτου, υπεγράφη το οριστικό συμφωνητικό μίσθωσης του συνόλου του αναπτυσσόμενου κτιρίου γραφείων σε επώνυμη ελληνική εταιρεία και το ακίνητο τέθηκε σε χρήση.
- Οικόπεδο συνολικής επιφάνειας περίπου 560 τ.μ. μετά των επ' αυτού οριζόντιων ιδιοκτησιών υφιστάμενου πολυώροφου κτιρίου εμβαδού περίπου 4.778 τ.μ. στο Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην πλατεία Ομόνοιας, το οποίο κατέχει η θυγατρική Dorou Residencies M.A.E..

¹ Περιλαμβάνεται εύλογη αξία ποσού €16.277.000 που αφορά την οικιστική ανάπτυξη της θυγατρικής Filma M.A.E., η οποία έχει ταξινομηθεί στο κονδύλι «Αποθέματα» της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο προβλέπεται η ανάπτυξη οικιστικού συγκροτήματος με σκοπό την πώληση ή/και εκμίσθωσή τους.

- Οικόπεδο έκτασης περίπου 1.304 τ.μ. στον Δήμο Πειραιώς, το οποίο κατέχει η θυγατρική Piraeus Regeneration 138 Μ.Α.Ε.. Ο Όμιλος έχει εκπονήσει επιχειρηματικό πλάνο για το επενδυτικό ακίνητο το οποίο προβλέπει την ανέγερση ξενοδοχείου 97 δωματίων συνολικής επιφανείας περίπου 6.170 τ.μ με απώτερο σκοπό την εκμίσθωσή του.
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 355.648 τ.μ, στο 15ο χιλιόμετρο Θεσσαλονίκης - Έδεσσας, πρώην ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΒΑΛΚΑΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.». Ιδιοκτήτρια του ακινήτου είναι η θυγατρική Αγχίαλος Ακίνητα Μ.Α.Ε.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η ανάπτυξη σύγχρονου συγκροτήματος logistics, συνολικής επιφάνειας 120.000 τ.μ. περίπου, το οποίο θα αποτελεί τον μεγαλύτερο κόμβο logistics στη Βόρεια Ελλάδα. Επιπλέον, στην οροφή των εγκαταστάσεων προβλέπεται η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας, κατόπιν εκπόνησης ειδικής μελέτης. Την 28.01.2026, εξεδόθη η άδεια οικοδομής για την ανάπτυξη της Α' φάσης του έργου συνολικής επιφανείας ανωδομής περίπου 56.798 τ.μ..
- Οικόπεδο με συγκρότημα βιομηχανικών κτιρίων, επί της οδού 26ης Οκτωβρίου, στη Θεσσαλονίκη (πρώην συγκροτήματος παλαιού εργοστασίου ΦΙΞ «Συγκρότημα ΦΙΞ»), συνολικής επιφανείας κατά τον τίτλο κτήσης περίπου 17.706 τ.μ. το οποίο κατέχει η θυγατρική Filma Estate Μ.Α.Ε.. Η ανάπτυξη του ακινήτου περιλαμβάνει, σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, την ανάπτυξη μικτού τουριστικού συγκροτήματος με χρήσεις ξενοδοχείου και κατοικίας συνολικής επιφάνειας 51.450 τ.μ.. Εντός του α' εξαμήνου 2026, η θυγατρική Filma Estate Μ.Α.Ε. προχώρησε σε υπογραφή συμφωνίας σηματοδότησης και διαχείρισης με τον όμιλο Hilton για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που προβλέπονται να αναπτυχθούν στο επενδυτικό ακίνητο της θυγατρικής.
- Βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εγκαταστάσεις του εργοστασίου της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας») επί οικοπέδου περίπου 49.340 τ.μ. που περικλείεται από τις οδούς Χαρτεργατών, Ιερά Οδός και Αγίου Πολυκάρπου στην περιοχή του Ελαιώνα, στο οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) 35 του Δήμου Αθηναίων, το οποίο κατέχει η θυγατρική IQ Athens Μ.Α.Ε.. Η θυγατρική εταιρεία προέβη σε συμβολαιογραφική πράξη σύστασης διηρημένων (κάθετων) ιδιοκτησιών, δυνάμει της οποίας δημιουργήθηκαν δύο αυτοτελείς και ανεξάρτητες κάθετες ιδιοκτησίες και συγκεκριμένα αυτοτελή, ανεξάρτητη διηρημένη και διακεκριμένη ιδιοκτησία (Κάθετη Ι), με εμβαδόν 32.381 τ.μ.. και αυτοτελή, ανεξάρτητη διηρημένη και διακεκριμένη ιδιοκτησία (Κάθετη ΙΙ), με εμβαδόν 16.959 τ.μ.. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, αναπτύσσεται σύγχρονο συγκρότημα μικτών χρήσεων, σύμφωνα με τα πρότυπα του πιστοποιητικού LEED για βιοκλιματικά κτίρια υψηλής ενεργειακής κλάσης. Την 30.07.2026, στο πλαίσιο σχετικού διαγωνισμού που διενεργήθηκε από τη ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., η θυγατρική IQ Athens Μ.Α.Ε. προχώρησε στην πώληση της κάθετης ιδιοκτησίας (κάθετη Ι) και ανέλαβε την ανάπτυξη και παράδοση επ' αυτού νέου συγκροτήματος γραφείων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Τέσσερα οικόπεδα συνολικής επιφάνειας περίπου 936.264 τ.μ., στην περιοχή Νέας Σεβαστείας του νομού Δράμας, τα οποία αποκτήθηκαν από τη θυγατρική Dramar M.A.E.. Την 01.08.2025, σε εκτέλεση του από 26.05.2022 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και των παρατάσεων αυτού, η θυγατρική προχώρησε στην απόκτηση του τέταρτου και τελευταίου οικοπέδου περίπου 632.226 τ.μ..
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 345.567 τ.μ., στην περιοχή Γούρνες του Δήμου Χερσονήσου στο Ηράκλειο Κρήτης. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η κατασκευή μικτού τουριστικού συγκροτήματος με χρήσεις ξενοδοχείου, κατοικίας και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 58.885 τ.μ..
- Οικόπεδο έκτασης συνολικής επιφάνειας περίπου 315.172 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παλλήνης και Παιανίας. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η κατασκευή συγκροτήματος με χρήσεις γραφείων, ξενοδοχείου και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας περίπου 91.440 τ.μ..
- Οικόπεδο επιφάνειας περίπου 4.415 τ.μ. και οικόπεδο επιφάνειας περίπου 1.324 τ.μ. επί του οποίου βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 680 τ.μ.. Τα δύο οικόπεδα βρίσκονται στη θέση Τρίγωνο Καμπά του Δήμου Παλλήνης. Σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο, προβλέπεται η κατασκευή οικιστικού συγκροτήματος κατοικιών με σκοπό είτε την πώλησή τους είτε την εκμίσθωσή τους.

Επίσης, την 30.06.2026 το συνολικό χαρτοφυλάκιο των κοινοπραξιών στις οποίες συμμετείχε ο Όμιλος περιλάμβανε 6 επενδυτικά έργα (31.12.2025: 5 επενδυτικά έργα) σε διάφορα στάδια ολοκλήρωσης, σε αστικές περιοχές ανά την Ελλάδα, με χρήσεις γραφείων καθώς και μικτών χρήσεων συνολικής εύλογης αξίας €258.252.765 (31.12.2025: €175.230.363) και συνολικής εκτιμώμενης ακαθάριστης αξίας ανάπτυξης (Gross Development Value – GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €684.866.958 (31.12.2025: €393.057.230), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Βάσει των ανωτέρω, την 30.06.2026 ο συνολικός αριθμός των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM) του Ομίλου (μέσω της Εταιρείας, των θυγατρικών και των κοινοπραξιών) ανέρχόταν σε 16 (31.12.2025: 13) με συνολική εύλογη αξία €499.592.174 (31.12.2025: €347.536.255) και συνολική εκτιμώμενη ακαθάριστη αξία ανάπτυξης (Gross Development Value - GDV) κατά την ολοκλήρωσή τους €2.193.312.885 (31.12.2025: €1.357.405.682), με βάση τις εκτιμήσεις των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών.

Για τη δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σημειώσεις 6 και 7 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2026. Κατά τη διάρκεια του α' εξαμήνου 2026 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες αλλαγές στον Όμιλο:

Την 20.02.2026, ο Όμιλος προχώρησε, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδου έκτασης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

συνολικού εμβαδού 315.172 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παλλήνης και Παιανίας, βλέπετε σχετικά σημείωση 6 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι θυγατρικές εταιρείες Mandalinar Holdings Ltd, Pavalia Enterprices Ltd και Rodomondas Ltd εκκαθαρίστηκαν και λύθηκαν εντός της ενδιάμεσης περιόδου 01.01-30.06.2026.

Εντός του α' εξαμήνου 2026, ο Όμιλος προέβη μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd στην ίδρυση των θυγατρικών Blueprint Properties M.A.E., Uniproperties M.A.E. και Ιερά Οδός Ακίνητα M.A.E..

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

	30.06.2026	31.12.2025	Μεταβολή (%)
Επενδύσεις σε ακίνητα	225.062.409	174.589.657	29%
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	111.409.586	96.350.456	16%
Αποθέματα	16.277.000	-	Δ/Υ
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	58.055.577	50.053.021	16%
Δανεισμός	141.734.899	98.969.920	43%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	225.450.613	206.141.431	9%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ Α' ΕΞΑΜΗΝΟΥ 2026

A. Εταιρικά γεγονότα

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 11.06.2026 ενέκρινε τη θέσπιση νέου Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία. Η διάρκεια του Προγράμματος ισχύει για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών, με έναρξη την 01.10.2026 και λήξη την 01.10.2027. Η Εταιρεία δύναται να αποκτήσει ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 1,07555% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά μέχρι 200.916 μετοχές επιπλέον των 79.084 ιδίων μετοχών που ήδη κατέχει κατά την 11.06.2026, ήτοι έως 280.000 μετοχές συνολικά σε κάθε χρονική στιγμή, οι οποίες αντιστοιχούν στο 1,49891% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας), σε ένα εύρος τιμών που κυμαίνεται μεταξύ €5,00 (κατώτατη τιμή) έως €20,00 (ανώτατη τιμή) ανά μετοχή.

B. Επενδύσεις

Σε συνέχεια της από 11.04.2025 συμφωνίας με την εταιρεία Reds A.E., η οποία αφορούσε, μεταξύ άλλων, και την απόκτηση ακινήτων στην Αττική, ο Όμιλος ολοκλήρωσε την 20.02.2026, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε. έναντι τιμήματος €44.637.349, εκ του οποίου ποσό €7.226.350 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή έως την 31.12.2025. Επίσης, η θυγατρική Θωμαΐς Ακίνητα Μ.Α.Ε. προχώρησε την 24.02.2026 στην απόκτηση ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 4.415 τ.μ. και ενός οικοπέδου επιφάνειας περίπου 1.324 τ.μ. επί του οποίου

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 680 τ.μ., έναντι τιμήματος €1.173.000, εκ του οποίου ποσό €58.650 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή έως την 31.12.2025.

Την 02.04.2026, η θυγατρική Μποζόνιο Μ.Α.Ε. υπέγραψε σύμβαση υπεκμίσθωσης τριών ορόφων επιφάνειας περίπου 2.018 τ.μ. στη δυτική Θεσσαλονίκη για το σύνολο της διάρκειας της μίσθωσης.

Την 18.06.2026, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Filma Estate Μ.Α.Ε., προχώρησε σε υπογραφή συμφωνίας σηματοδότησης και διαχείρισης με τον ξενοδοχειακό όμιλο Hilton για τις ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις που προβλέπονται να αναπτυχθούν στο επενδυτικό ακίνητο της θυγατρικής.

Γ. Χρηματοδοτήσεις

Η Εταιρεία εντός του α' εξαμήνου 2026, αποπλήρωσε υφιστάμενες συμβάσεις πιστώσεων μέσω ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών με ελληνικές τράπεζες συνολικού ποσού €6.000.000. Κατά την 30.06.2026 δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών, ενώ το υπόλοιπο κατά την 31.12.2025 ανερχόταν σε €6.000.000.

Την 17.02.2026, η Εταιρεία εκταμίευσε ποσό €42.175.000 στο πλαίσιο της σύμβασης κοινού ομολογιακού δανείου με ομολογιούχο την Optima Bank, η οποία υπογράφηκε την 28.08.2025 με ανώτατο ποσό €50.000.000. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση της απόκτησης του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε. μέσω κάλυψης του ποσοστού της ίδιας συμμετοχής του Ομίλου καθώς και η κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης. Κατά την 30.06.2026, έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €47.575.000 (31.12.2025: €5.400.000).

Την 17.03.2026, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση κοινού ομολογιακού δανείου με την Credia Bank, για ποσό έως €13.000.000 με σκοπό την αναχρηματοδότηση, α) του υπολοίπου του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που είχε συναφθεί με την Ανώνυμη Ελληνική Εταιρεία Γενικών Ασφαλίσεων, η Εθνική (Εθνική Ασφαλιστική) ύψους €10.000.000, και β) του υπολοίπου ύψους €3.000.000 της Σύμβασης Αλληλόχρεου Λογαριασμού στην Credia Bank. Την 30.06.2026, το εν λόγω δάνειο είχε εκταμιευτεί στο σύνολό του. Σημειώνεται πως η ολική αποπληρωμή του κοινού ομολογιακού δανείου που είχε συναφθεί με την Εθνική Ασφαλιστική πραγματοποιήθηκε την 24.03.2026. Η αποπληρωμή του υπολοίπου της σύμβασης αλληλόχρεου ύψους €3.000.000 πραγματοποιήθηκε την 23.03.2026.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής IQ Athens Μ.Α.Ε., υπέγραψε την 26.05.2026 τροποποίηση του από 24.11.2023 Κοινού Ομολογιακού Δανείου, μειώνοντας το ύψος του δανείου από €106.440.000 σε €44.490.000, κατόπιν αναθεώρησης του επιχειρηματικού σχεδίου. Κατά την 30.06.2026, το ονομαστικό υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανήλθε σε €11.900.000 (31.12.2025: €13.000.000).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2026 ανήλθε σε €66.008.012 έναντι €27.410.705 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, σημειώνοντας αύξηση 141%. Παρατίθεται πίνακας με τον κύκλο εργασιών του Ομίλου ανά κατηγορία:

	Όμιλος Από 01.01 έως		Μεταβολή
	30.06.2026	30.06.2025	
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.198.909	1.110.989	8%
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.907.962	1.954.354	(2)%
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	61.892.552	21.816.914	184%
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	397.000	(100)%
Έσοδα από μισθώματα	974.996	2.062.282	(53)%
Λοιπά	33.592	69.166	(51)%
Κύκλος εργασιών	66.008.012	27.410.705	141%

Η αύξηση του κύκλου εργασιών του Ομίλου οφείλεται κυρίως στην αύξηση των εσόδων από κατασκευαστικά έργα. Πιο συγκεκριμένα, ο Όμιλος μέσω της Εταιρείας και της θυγατρικής Hub 204 M.A.E. παρέχει κατασκευαστικές υπηρεσίες τόσο στο πλαίσιο συμβάσεων μεταβίβασης ακινήτου έτοιμου προς χρήση (turnkey property) σύμφωνα με τις προδιαγραφές του πελάτη, Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (εφεξής «ΤΑΧΔΙΚ»), όσο και στο πλαίσιο σύμβασης έργου για την ανακατασκευή του κτιρίου που κατέχει η εταιρεία IOBIS M.A.E. επί της οδού Κοραή 4 και Σταδίου 30, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Τράπεζας Πειραιώς. Εντός του α' εξαμήνου 2026, σημειώθηκε σημαντική πρόοδος στην εκτέλεση των κατασκευαστικών εργασιών, με αποτέλεσμα το έσοδο από κατασκευαστικά έργα να παρουσιάσει σημαντική αύξηση σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης.

Ειδικότερα, εντός του Ιουλίου 2026, η θυγατρική Hub 204 M.A.E. προέβη στην τμηματική παράδοση του νέου Δικαστικού Μεγάρου Πειραιά, με την παράδοση τριών εκ των τεσσάρων κτιρίων του συγκροτήματος, ενώ το τελευταίο κτίριο αναμένεται να παραδοθεί εντός του α' εξαμήνου 2027.

Τέλος, τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν σε €974.996 έναντι ποσού €2.062.282 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται στην πώληση της θυγατρικής Alkanor M.A.E. τον Δεκέμβριο 2025 με αποτέλεσμα τη μη αναγνώριση σχετικών εσόδων από μισθώματα κατά το α' εξάμηνο 2026.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2026 ανήλθε σε €13.659.000 έναντι κέρδους €11.209.438 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης.

Επιπλέον, κατά την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2026 πραγματοποιήθηκε η εκκαθάριση της πώλησης της θυγατρικής Alkanor M.A.E.. και προέκυψε ζημία για τον Όμιλο ποσού €19.229.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου κατά την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2026 ανήλθαν σε €62.525.500 έναντι €25.767.673 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση των λειτουργικών εξόδων του Ομίλου οφείλεται κυρίως στο κόστος κατασκευής έργων ποσού €53.365.402 (01.01.-30.06.2025: €18.930.409) στο πλαίσιο ανειλημμένων συμβάσεων έργου (βλέπετε σχετικά ανωτέρω).

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω, τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου το α' εξάμηνο 2026 παρουσίασαν αύξηση 19% και ανήλθαν σε €17.122.283 έναντι €14.355.596 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2026 ανήλθαν σε €1.212.066 έναντι €1.669.470 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται στο γεγονός πως οι τόκοι των νέων δανείων του Ομίλου που αφορούσαν την απόκτηση περιουσιακών στοιχείων προσαυξάνουν την αξία αυτών καθώς και στην αποπληρωμή δανείων κυρίως της Εταιρείας.

Το μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου για την περίοδο 01.01.-30.06.2026 ανήλθε σε €6.512.630 έναντι €2.515.438 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στη νέα συμμετοχή που απέκτησε ο Όμιλος στην κοινοπραξία Powerhub Properties A.E..

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2026 ανήλθαν σε €22.862.989 έναντι €15.444.718 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση 48%. Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2026 ανήλθαν σε €19.532.302 έναντι €12.132.604 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση 61%.

Τα κέρδη προ φόρων του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2026 που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθαν σε €22.679.477, παρουσιάζοντας αύξηση 54% (01.01.-30.06.2025: €14.765.425). Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του Ομίλου για την ενδιάμεση περίοδο 01.01.-30.06.2026 που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας ανήλθαν σε €19.348.790 έναντι €11.453.311 κατά την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση 69%.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

	Από 01.01 έως		
	30.06.2026	30.06.2025	Μεταβολή (%)
Κύκλος εργασιών	66.008.012	27.410.705	141%
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	13.659.000	11.209.438	22%
Λειτουργικά κέρδη	17.122.283	14.355.596	19%
Κέρδη προ φόρων	22.862.989	15.444.718	48%
Κέρδη προ φόρων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	22.679.477	14.765.425	54%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων	19.532.302	12.132.604	61%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	19.348.790	11.453.311	69%

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΟΜΙΛΟΥ

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

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)

	Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025
Κέρδη προ φόρων	22.862.989	15.444.718
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	349.675	285.317
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	771.924	1.426.316
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	23.984.588	17.156.351
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	23.801.076	16.477.059

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

	Από 01.07 έως	
	30.06.2026	30.06.2025
Καθαρά κέρδη που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	41.768.464	34.626.402
Αναβαλλόμενος φόρος	6.243.756	4.261.307
Αναπροσαρμοσμένα καθαρά κέρδη	48.012.220	38.887.709
Μέσος όρος ιδίων κεφαλαίων adjusted/ (Net asset value average)	228.823.431	175.555.493
Αναπροσαρμοσμένο ROE	21%	22%

Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό του δείκτη «Αποδοτικότητα ιδίων κεφαλαίων αναπροσαρμοσμένη», τα κέρδη μετά φόρων έχουν υπολογισθεί σε ετήσια βάση (τα κέρδη μετά φόρων περιλαμβάνουν το διάστημα από 01.07.2025 έως 30.06.2026 και 01.07.2024 έως 30.06.2025 αντίστοιχα), σύμφωνα με τα δημοσιοποιηθέντα στοιχεία του Ομίλου.

Τα συγκριτικά στοιχεία της αντίστοιχης περιόδου της προηγούμενης χρήσης έχουν αναπροσαρμοστεί για σκοπούς συγκρισιμότητας σε συνέχεια της αναπροσαρμογής του ανωτέρω δείκτη στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τη χρήση 2025.

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value - NAV):

	30.06.2026	31.12.2025
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας	225.450.613	206.141.431
(Μείον): Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(357.399)	(625.468)
Πλέον: Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	15.051.050	11.986.636
Net Asset Value	240.144.264	217.502.597

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

	30.06.2026	31.12.2025
Δανεισμός	141.734.899	98.969.920
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(58.055.577)	(50.053.021)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(3.326.710)	(3.326.710)
Καθαρός Δανεισμός (α)	80.352.612	45.590.189
Σύνολο ενεργητικού (β)	454.973.616	365.766.361
Καθαρός δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού (α/β)	18%	12%

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Καθαρός δανεισμός / Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net LTV):

	30.06.2026	31.12.2025
Ανεξόφλητο Κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων ¹	138.879.808	95.534.936
(Μείον): Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(58.055.577)	(50.053.021)
(Μείον): Δεσμευμένες καταθέσεις	(3.326.710)	(3.326.710)
Καθαρός Δανεισμός (α)	77.497.521	42.155.205
Επενδύσεις σε Ακίνητα² (β)	241.339.409	174.589.657
Net LTV (α/β)	32%	24%

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΙΝΔΥΝΩΝ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2026

Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τις εξελίξεις στο μακροοικονομικό και χρηματοπιστωτικό περιβάλλον της Ελλάδας, λαμβάνοντας υπόψη και τις διεθνείς οικονομικές συνθήκες, με στόχο την έγκαιρη λήψη των απαραίτητων μέτρων για τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητες του Ομίλου.

Η Διοίκηση, αφού εξέτασε τα τρέχοντα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψιν την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν τη δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Ως αποτέλεσμα, οι ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας του Ομίλου και της Εταιρείας.

A. Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

¹ Το ανεξόφλητο κεφάλαιο δανειακών υποχρεώσεων αφορά το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανείων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, βλέπετε σημείωση 14 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

² Οι επενδύσεις περιλαμβάνουν την εύλογη αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων όπως έχει προσδιοριστεί από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές:

	30.06.2026	31.12.2025
Επενδύσεις σε ακίνητα	225.062.409	174.589.657
Αποθέματα	16.277.000	-
Σύνολο	241.339.409	174.589.657

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

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

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

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

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, βλέπετε σχετικά σημείωση 14 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου, εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις, κατά την 30.06.2026 ανέρχεται σε €127.418.478, εκ του οποίου το ποσό των €100.642.741 (2025: €44.810.859) αφορά τα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ενώ ποσό €26.775.737 αφορά ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών IQ Athens M.A.E. και Random M.A.E. με κυμαινόμενο επιτόκιο.

Αν το επιτόκιο των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο, ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά τη διάρκεια της περιόδου του α' εξαμήνου 2026, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €637.092 (30.06.2025: €242.857) περίπου ενώ τα αποτελέσματα της Εταιρείας για τη διάρκεια της περιόδου του α' εξαμήνου 2026 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €503.214 (30.06.2025: €0). Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας σε όλη τη διάρκεια της περιόδου.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαστικά τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Να σημειωθεί πως ο Όμιλος δεν έχει χρησιμοποιήσει τα προαναφερθέντα μέσα για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου έως την 30.06.2026 καθώς δεν έχει κριθεί αναγκαία η χρήση τους.

Στη σημείωση 3.1 (γ) των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2026 δεν κατείχαν σημαντικά χρηματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχουν κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2026. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις γίνονται με πελάτες με μειωμένο βαθμό απώλειας. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας και πληροφορίες σχετικά με την σχετική πρόβλεψη απομείωσης που έχει διενεργήσει ο Όμιλος και η Εταιρεία, βλέπετε σχετικά σημείωση 9.

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Στη σημείωση 3.1.γ. επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων παρουσιάζονται, κατά την ημερομηνία αναφοράς, οι συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον Όμιλο και την Εταιρεία από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Β. Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 30.06.2026 και την 31.12.2025:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Σύνολο δανεισμού	141.734.899	98.969.920	101.806.721	62.975.032
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(58.055.577)	(50.053.021)	(24.935.682)	(2.766.148)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(3.326.710)	(3.326.710)	-	-
Καθαρός δανεισμός	80.352.612	45.590.189	76.871.039	60.208.884
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	225.450.613	206.141.431	250.944.948	226.270.709
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	305.803.225	251.731.620	327.815.987	286.479.593
Δείκτης μόχλευσης	26%	18%	23%	21%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 30.06.2026 είναι τα ακόλουθα:

Την 01.07.2026, η θυγατρική Hub 204 Μ.Α.Ε. προχώρησε στην πλήρη αποπληρωμή του ανεξόφλητου ποσού ύψους €2,0 εκατ. στο πλαίσιο της υφιστάμενης σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού.

Την 21.07.2026, η κοινοπραξία Di Terna Α.Ε. και το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), υπέγραψαν συμβόλαιο για την μεταβίβαση του 50% των χιλιοστών που αντιστοιχούν στην κοινοπραξία ως εργολαβικό αντάλλαγμα με βάση την πρόοδο του έργου.

Την 30.07.2026, στο πλαίσιο σχετικού διαγωνισμού που διενεργήθηκε από την εταιρεία ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., η θυγατρική IQ Athens Μ.Α.Ε. προχώρησε στην πώληση μέρους του ακινήτου που κατείχε (κάθετη ιδιοκτησία οικοπεδικής έκτασης 32.281 τ.μ.) και παράλληλα ανέλαβε την ανάπτυξη και παράδοση επ' αυτού νέου συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 37.530 τ.μ., έναντι τιμήματος €134,7 εκατ. το οποίο θα καταβληθεί τμηματικά, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 30.07.2026, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Terra Athena M.A.E., στο πλαίσιο του ίδιου διαγωνισμού που περιγράφεται ανωτέρω, απέκτησε από την εταιρεία ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. (α) κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 19.004 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισού 62 και των οδών Λογοθέτου και Οικονομίδου, στον Δήμο Περιστερίου, και (β) δύο όμορα οικόπεδα, λειτουργικά συνδεδεμένα με το προαναφερθέν κτίριο, επιφάνειας 196 τ.μ. και 479 τ.μ., αντίστοιχα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των ανωτέρω ακινήτων ανέρχεται σε €23,6 εκατ..

Την 07.08.2026, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Blueprint M.A.E. υπέγραψε σύμβαση μίσθωσης τμήματος κτιρίου (καταστήματος) επιφάνειας 2.186,50 τ.μ, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Σταδίου 29, στην Αθήνα.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα ΔΠΧΑ.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» (ΔΛΠ. 24), περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 26 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2026.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2026

Για το β' εξάμηνο 2026, ο Όμιλος προσβλέπει σε περαιτέρω ενίσχυση της αναπτυξιακής του δυναμικής, με έμφαση στην αύξηση της λειτουργικής κερδοφορίας, στη διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής βάσης και αποδοτικότητας, καθώς και στη δημιουργία υπεραξιών μέσω της ωρίμανσης του επενδυτικού του χαρτοφυλακίου.

Ειδικότερα, εντός του β' εξαμήνου 2026, ο Όμιλος στοχεύει:

- (α) στην αποεπένδυση από αναπτύξεις επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται ήδη σε πλήρη λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση, καθώς και ακινήτων που αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2026.
- (β) στη συνέχιση του επενδυτικού προγράμματος και της εμπορικής αξιοποίησης των ήδη αποκτηθέντων ακινήτων με χρονικό ορίζοντα ολοκλήρωσης την επόμενη τετραετία,
- (γ) στην ωρίμανση, μέσω αξιοποίησης ή πώλησης, του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Skyline.
- (δ) στην επένδυση σε νέες δραστηριότητες διαχείρισης ή/και ανάπτυξης χαρτοφυλακίων ακινήτων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Μαρούσι, 24.09.2026

Οι βεβαιούντες,

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Δημήτριος Ανδριόπουλος

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας

Άννα Χαλκιαδάκη

{Η παρούσα σελίδα έχει αφεθεί σκοπίμως κενή}

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δ. Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01.2026 - 30.06.2026 (Ενοποιημένες και Εταιρικές)

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης (Ενοποιημένη και Εταιρική)

		Όμιλος		Εταιρεία	
	Σημ.	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	225.062.409	174.589.657	-	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.432.034	1.255.363	1.146.371	1.167.057
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		33.677	9.716	33.677	9.716
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων	6	-	-	238.234.968	173.047.228
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6	-	-	43.434.415	28.484.890
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	7	111.409.586	96.350.456	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	8	357.399	625.468	350.843	336.272
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	9.495.604	16.469.969	164.391	39.937.065
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		347.790.709	289.300.629	283.364.665	242.982.228
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	9	32.850.331	26.412.711	61.592.587	50.383.587
Αποθέματα	10	16.277.000	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	58.055.577	50.053.021	24.935.682	2.766.148
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		107.182.908	76.465.732	86.528.269	53.149.735
Σύνολο ενεργητικού		454.973.617	365.766.361	369.892.934	296.131.963
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	934.015	934.015	934.015	934.015
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	92.158.255	92.158.255	92.158.255	92.158.255
Αποθεματικό ιδίων μετοχών	12	(1.001.651)	(962.043)	(1.001.651)	(962.043)
Λοιπά αποθεματικά		2.800.395	2.800.395	101.294.862	84.315.123
Αποτελέσματα εις νέον		130.559.599	111.210.809	57.559.468	49.825.359
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας		225.450.613	206.141.431	250.944.949	226.270.709
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	13	24.546.778	23.646.396	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		249.997.391	229.787.827	250.944.949	226.270.709
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανεισμός	14	82.576.320	70.084.885	59.365.122	45.516.854
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	8	15.051.050	11.986.636	-	-
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		407.998	385.564	407.600	385.301
Κρατικές επιχορηγήσεις		1.945.417	1.610.269	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	2.633.999	3.819.963	-	250.159
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		102.614.784	87.887.317	59.772.722	46.152.314
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	42.440.043	18.443.362	16.733.665	6.250.762
Δανεισμός	14	59.158.579	28.885.035	42.441.598	17.458.178
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		762.820	762.820	-	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		102.361.442	48.091.217	59.175.263	23.708.940
Σύνολο υποχρεώσεων		204.976.226	135.978.534	118.947.985	69.861.254
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		454.973.617	365.766.361	369.892.934	296.131.963

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (Ενοποιημένη και Εταιρική)

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
		30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Κύκλος εργασιών	16	66.008.012	27.410.705	17.536.130	6.818.367
		66.008.012	27.410.705	17.536.130	6.818.367
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	13.659.000	11.209.438	-	-
Εργολαβικό κόστος	17	(53.365.402)	(18.930.409)	(7.521.244)	(961.944)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	18	(327.961)	(381.047)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	19	(2.373.668)	(2.268.271)	(2.348.790)	(2.215.202)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(349.675)	(285.317)	(316.278)	(251.495)
Κέρδος/(ζημία) από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες		(19.229)	43.648	-	-
Λοιπά έσοδα		96.821	1.459.478	186.116	328.669
Λοιπά έξοδα	20	(6.205.615)	(3.902.629)	(5.520.702)	(4.672.998)
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6	-	-	7.153.396	2.106.499
Λειτουργικά κέρδη		17.122.283	14.355.596	9.168.628	1.151.896
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	7	6.512.630	2.515.438	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	440.142	243.154	1.156.819	68.047
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(1.212.066)	(1.669.470)	(2.605.909)	(718.515)
Κέρδη προ φόρων		22.862.989	15.444.718	7.719.538	501.428
Φόρος εισοδήματος	22	(3.330.687)	(3.312.114)	14.571	(24.677)
Καθαρά κέρδη περιόδου		19.532.302	12.132.604	7.734.109	476.751
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		19.348.790	11.453.311	7.734.109	476.751
Μετόχους μη ελέγχουσων συμμετοχών	13	183.512	679.293	-	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα					
Κέρδη από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων - προ φόρων	6	-	-	16.979.739	14.190.829
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου, μετά φόρων		-	-	16.979.739	14.190.829
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		19.532.302	12.132.604	24.713.848	14.667.580
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		19.348.790	11.453.311	24.713.848	14.667.580
Μετόχους μη ελέγχουσων συμμετοχών	13	183.512	679.293	-	-
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	23	1,04	0,61		

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Όμιλος
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2026**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων (Ενοποιημένη και Εταιρική)

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Ίδια κεφάλαια που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2025	934.015	92.158.255	(662.055)	2.800.395	77.378.443	172.609.053	20.262.126	192.871.179
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	11.453.311	11.453.311	679.293	12.132.604
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	11.453.311	11.453.311	679.293	12.132.604
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	13	-	-	-	-	-	2.209.900	2.209.900
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	12	-	(51.160)	-	-	(51.160)	-	(51.160)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	12	-	(169)	-	-	(169)	-	(169)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(51.329)	-	-	(51.329)	2.209.900	2.158.571
30 Ιουνίου 2025	934.015	92.158.255	(713.384)	2.800.395	88.831.754	184.011.035	23.151.319	207.162.354
1 Ιανουαρίου 2026	934.015	92.158.255	(962.043)	2.800.395	111.210.809	206.141.431	23.646.396	229.787.827
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	-	-	19.348.790	19.348.790	183.512	19.532.302
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου	-	-	-	-	19.348.790	19.348.790	183.512	19.532.302
Αύξηση κεφαλαίου μη ελεγχουσών συμμετοχών	13	-	-	-	-	-	716.870	716.870
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	12	-	(39.478)	-	-	(39.478)	-	(39.478)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	12	-	(130)	-	-	(130)	-	(130)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους	-	-	(39.608)	-	-	(39.608)	716.870	677.262
30 Ιουνίου 2026	934.015	92.158.255	(1.001.651)	2.800.395	130.559.599	225.450.613	24.546.778	249.997.391

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2026**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ιδίων μετοχών	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2025		934.015	92.158.255	(662.055)	81.394.172	15.651.298	189.475.685
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	-	476.751	476.751
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	14.190.829	-	14.190.829
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	14.190.829	476.751	14.667.580
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	12	-	-	(51.160)	-	-	(51.160)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	12	-	-	(169)	-	-	(169)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους 30 Ιουνίου 2025		-	-	(51.329)	-	-	(51.329)
		934.015	92.158.255	(713.384)	95.585.001	16.128.049	204.091.936
1 Ιανουαρίου 2026		934.015	92.158.255	(962.043)	84.315.123	49.825.359	226.270.709
Καθαρά κέρδη περιόδου		-	-	-	-	7.734.109	7.734.109
Λοιπά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	16.979.739	-	16.979.739
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου		-	-	-	16.979.739	7.734.109	24.713.847
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	12	-	-	(39.478)	-	-	(39.478)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	12	-	-	(130)	-	-	(130)
Σύνολο συναλλαγών με μετόχους 30 Ιουνίου 2026		-	-	(39.608)	-	-	(39.608)
		934.015	92.158.255	(1.001.651)	101.294.862	57.559.468	250.944.949

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Ενοποιημένη και Εταιρική)

		Από 01.01 έως	
	Σημ.	30.06.2026	30.06.2025
		22.862.989	15.444.718
Κέρδη προ φόρων			
Προσαρμογές για :			
Καθαρό (Κέρδος) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(13.659.000)	(11.209.438)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		324.148	278.894
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		25.527	6.423
(Κέρδος)/Ζημιά από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες		19.229	(43.648)
Μερίδιο (κέρδους) από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	7	(6.512.630)	(2.515.438)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	21	771.924	1.426.284
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις		233.407	(1.376.251)
		4.065.594	2.011.544
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης			
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(1.050.942)	(14.571.020)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		15.699.806	1.295.102
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων		22.299	19.097
		14.671.163	(13.256.821)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		18.736.757	(11.245.277)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα		(3.448.487)	(1.639.704)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		15.288.270	(12.884.981)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν		(1.737.630)	(8.555.725)
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(67.926)	(44.784)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων		(49.489)	(24.960)
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων		(38.984.063)	(532.113)
Πληρωμές για προσθήκες σε υφιστάμενα επενδυτικά ακίνητα και σχετικές με επενδυτικά ακίνητα		(7.326.312)	(7.941.345)
Εισπράξεις από πωλήσεις/εκκαθαρίσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν		149.013	5.572.704
Τόκοι που εισπράχθηκαν		210.854	151.716
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		4.568	5.135
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη	25	(2.408.000)	-
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων		39.967	27.410
Εισπράξεις δανείων χορηγηθέντων σε συνδεδεμένα μέρη		-	4.474.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(50.169.018)	(6.867.962)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανεισμού		(24.930.128)	(6.150.800)
Δάνεια αναληφθέντα		68.275.000	7.822.000
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών		(39.608)	(51.329)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων		(421.960)	(677.968)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		42.883.304	941.903
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		8.002.556	(18.811.040)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		50.053.021	38.265.299
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου		58.055.577	19.454.259

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

**Ενδιάμεση Συνοπτική Κατάσταση Ταμειακών Ροών - Εταιρεία
για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2026**



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημ.	Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025
Κέρδη προ φόρων	7.719.540	501.428
Προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	290.751	245.072
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	25.527	6.423
(Κέρδος) από αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6 (7.153.396)	(2.106.499)
Χρηματοοικονομικά έξοδα - καθαρά	21 1.449.090	650.468
(Κέρδος) / Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	(13.473)	(185.226)
	2.318.039	(888.334)
Μεταβολές στο Κεφάλαιο κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων	(5.291.472)	(249.503)
Αύξηση / (μείωση) προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	3.182.744	(1.201.236)
Αύξηση / (μείωση) προβλέψεων	22.299	18.782
	(2.086.429)	(1.431.957)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	231.610	(2.320.291)
Καταβληθέντες τόκοι και συναφή έξοδα	(2.886.335)	(777.117)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(2.654.725)	(3.097.408)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση/ίδρυση/αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών επιχειρήσεων και κοινοπραξιών, καθαρές από ταμειακά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(49.274.130)	(6.731.100)
Πληρωμές για αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(57.086)	(42.545)
Πληρωμές για αγορές άυλων περιουσιακών στοιχείων	(49.489)	(24.960)
Εισπράξεις από πωλήσεις/εκκαθαρίσεις επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, καθαρό από ταμειακά διαθέσιμα που πουλήθηκαν	-	49.208
Τόκοι που εισπράχθηκαν	210.673	77.212
Τόκοι που εισπράχθηκαν από δάνεια / υπεκμισθώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	7.700	9.002
Μερίσματα που εισπράχθηκαν	9 35.000.000	-
Εισπράξεις κεφαλαίου υπεκμισθώσεων	63.563	45.702
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(14.098.769)	(6.617.481)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή δανεισμού	(16.000.000)	(6.000.000)
Δάνεια αναληφθέντα	55.175.000	-
Πληρωμές για την απόκτηση Ιδίων Μετοχών	(39.608)	(51.329)
Αποπληρωμές κεφαλαίου μισθώσεων	(212.364)	(234.833)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	38.923.028	(6.286.162)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22.169.534	(16.001.051)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	2.766.148	21.028.443
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	24.935.682	5.027.392

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 28 – 79 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία και τον Όμιλο

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

Για τη δομή του Ομίλου, καθώς και τις συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες και σε κοινοπραξίες, βλέπετε σχετικά τις σημειώσεις 6 και 7.

Την 30 Ιουνίου 2026, ο Όμιλος και η Εταιρεία απασχολούσαν 68 και 65 εργαζόμενους, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2025: Ο Όμιλος απασχολούσε 68 εργαζόμενους και η Εταιρεία 65 εργαζόμενους). Σημειώνεται ότι μόνο η μητρική Εταιρεία (65 εργαζόμενοι), η θυγατρική Arcela Investments Ltd (2 εργαζόμενοι) και η θυγατρική Bridged – Τ.Ε.Π.Ε. (1 εργαζόμενος) απασχολούσαν προσωπικό κατά την 30 Ιουνίου 2026, καθώς οι υπόλοιπες εταιρείες που αναπτύσσουν τα ακίνητα και οι εταιρείες συμμετοχών αυτών δεν απασχολούσαν προσωπικό.

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

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

¹ Έναρξη θητείας: 07.11.2023, Λήξη θητείας: 03.11.2025

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

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

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

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

Οι παρούσες Ενοποιημένες και Εταιρικές Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2026 έως 30 Ιουνίου 2026 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 24.09.2026, είναι αναρτημένες, μαζί με την έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή και την εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, στη διαδικτυακή διεύθυνση <https://dimand.gr/>.

2. Βάση σύνταξης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2026 (εφεξής οι «Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις») έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» (εφεξής «ΔΛΠ 34»).

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

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις και δεν περιλαμβάνουν όλες τις πληροφορίες και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατά συνέπεια, οι εν λόγω Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θα πρέπει να διαβαστούν σε συνδυασμό με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας της χρήσεως που έληξε την 31η

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ»), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής η «Ε.Ε.»).

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

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας την επίδραση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος, εκτιμά ότι οι προοπτικές του Ομίλου και της Εταιρείας είναι θετικές και ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν την δυνατότητα να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους σύμφωνα με το επιχειρηματικό τους σχέδιο. Δεδομένου ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου κατά την 30.06.2026 είναι θετικό, ήτοι το κυκλοφορούν ενεργητικό υπερβαίνει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά ποσό €4.821.468 (31.12.2025: €28.374.513), η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρεί ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία διαθέτουν επαρκείς πόρους για να συνεχίσουν την οικονομική τους δραστηριότητα για τους δώδεκα μήνες που έπονται από την ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως αποτέλεσμα, οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας που καλύπτουν την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2026 έως την 30 Ιουνίου 2026, έχουν συνταχθεί με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

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

Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

Η κατάρτιση των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση τις ίδιες λογιστικές πολιτικές και λογιστικές εκτιμήσεις που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025 και οι οποίες αναφέρονται αναλυτικά στις σημειώσεις επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων αυτών, με εξαίρεση την εφαρμογή των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2026.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2026 και μεταγενέστερα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• **ΔΠΧΑ 9 & ΔΠΧΑ 7 «Τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των Χρηματοοικονομικών μέσων» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2026):** Το Μάιο του 2024, το IASB εξέδωσε τροποποιήσεις για τις απαιτήσεις ταξινόμησης και επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και αντίστοιχες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις». Ειδικότερα, με τις νέες τροποποιήσεις διευκρινίζεται πότε πρέπει να αποαναγνωρίζεται μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν η εξόφλησή της γίνεται μέσω ηλεκτρονικής πληρωμής. Επίσης, παρέχεται επιπλέον καθοδήγηση για την αξιολόγηση των χαρακτηριστικών συμβατικών ταμειακών ροών για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία συνδεδεμένα με κριτήρια ESG (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και εταιρικής διακυβέρνησης). Επιπλέον, τροποποιήθηκαν οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποιήσεων για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά μη σχετιζόμενα άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση των ανωτέρω στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2026.

«Τροποποιήσεις σε ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 - «Συμβάσεις Αναφοράς σε Ηλεκτρική Ενέργεια εξαρτώμενης από τη Φύση (Nature-dependent Electricity)» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2026): Στις 18 Δεκεμβρίου 2024, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», με σκοπό να βοηθηθούν οι εταιρείες να αναφέρουν καλύτερα τις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις των συμβάσεων αναφοράς σε ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενων από τη φύση, γνωστές και ως Συμφωνίες Αγοράς Ενέργειας (Power Purchase Agreements - PPAs). Οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες για την εξασφάλιση της προμήθειας ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές, όπως η αιολική και η ηλιακή ενέργεια. Ωστόσο, η ποσότητα ενέργειας που παράγεται μπορεί να μεταβάλλεται λόγω εξωγενών παραγόντων, όπως οι καιρικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη βέλτιστη αποτύπωση αυτών των συμβάσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις: α) διευκρινίζοντας τις απαιτήσεις εφαρμογής της έννοιας της «ιδιοχρησιμοποίησης» (own-use), β) επιτρέποντας τη λογιστική αντιστάθμισης (hedge accounting) στις περιπτώσεις που οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνου και γ) προσθέτοντας νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, προκειμένου οι επενδυτές να κατανοούν καλύτερα την επίδραση αυτών των συμβάσεων στα οικονομικά αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές των εταιρειών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1^η Ιανουαρίου 2026, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2026. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

«Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ-Τόμος 11 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2026)»: Τον Ιούλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, στις οποίες περιλαμβάνονται ήσσονος σημασίας τροποποιήσεις στα εξής λογιστικά Πρότυπα: ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις», ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών». Οι τροποποιήσεις ισχύουν για λογιστικές περιόδους την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Τα ανωτέρω έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2026. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

• **ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις»** (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027): Τον Απρίλιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 18 το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Σκοπός του Προτύπου είναι να βελτιώσει τον τρόπο που παρέχονται οι πληροφορίες στις οικονομικές καταστάσεις μιας οικονομικής οντότητας, ιδιαίτερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης και των γνωστοποιήσεων επί των οικονομικών καταστάσεων. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο θα βελτιώσει την ποιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης λόγω: α) της απαίτησης καθορισμένων υποσυνόλων στην κατάσταση αποτελεσμάτων, β) της απαίτησης να γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή σημείωση των οικονομικών καταστάσεων οι δείκτες απόδοσης που έχουν καθοριστεί από τη διοίκηση της επιχείρησης (Management-defined Performance Measures) γ) των νέων αρχών για ομαδοποίηση/διαχωρισμό της πληροφορίας (aggregation – disaggregation). Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση του προτύπου στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους. Το ανωτέρω έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία έναρξης ισχύος την 01.01.2027.

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027): Το Μάιο του 2024, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις». Το νέο πρότυπο επιτρέπει στις επιλέξιμες οικονομικές οντότητες που πληρούν τις προϋποθέσεις του, να επιλέξουν να εφαρμόσουν τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 19 αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ. Το ΔΠΧΑ 19 λειτουργεί παράλληλα με τα άλλα ΔΠΧΑ, καθώς οι θυγατρικές θα πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις επιμέτρησης, αναγνώρισης και παρουσίασης που ορίζονται στα άλλα ΔΠΧΑ και τις μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 19. Απλοποιείται έτσι η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για τις θυγατρικές που πληρούν τις προϋποθέσεις εφαρμογής αυτού του προτύπου ενώ ταυτόχρονα διατηρείται η χρησιμότητά τους για τους χρήστες. Το ΔΠΧΑ 19 ισχύει για λογιστικές περιόδους με ημερομηνία έναρξης την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2027, με την πρόωρη υιοθέτησή τους να επιτρέπεται.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν τις επιπτώσεις του προτύπου στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• **Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις»** (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2027): Το ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Ευθύνη: Γνωστοποιήσεις» αναπτύχθηκε με βάση τις απαιτήσεις γνωστοποίησης άλλων ΔΠΧΑ όπως ίσχυαν την 28η Φεβρουαρίου 2021. Κατά τον χρόνο έκδοσής του, το ΔΠΧΑ 19 δεν περιλάμβανε μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για πρότυπα που εισήχθησαν ή τροποποιήθηκαν μετά από αυτήν την ημερομηνία. Τον Αύγουστο 2025, το IASB τροποποίησε το ΔΠΧΑ 19 ώστε να συμπεριληφθούν μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης για νέα ή τροποποιημένα ΔΠΧΑ που εκδόθηκαν μεταξύ Φεβρουαρίου 2021 και Μαΐου 2024. Το ΔΠΧΑ 19 θα συνεχίσει να ενημερώνεται με την έκδοση νέων ή τροποποιημένων ΔΠΧΑ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν τις επιπτώσεις του προτύπου στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους. Οι ανωτέρω διατάξεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

• **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες»: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας** (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2027): Το Νοέμβριο του 2025, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο IAS 21 «Οι επιδράσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες», με σκοπό να διευκρινίσει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες θα πρέπει να μετατρέπουν τις οικονομικές καταστάσεις από ένα λειτουργικό νόμισμα που δεν είναι υπερπληθωριστικό σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, όλα τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων (περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις, ίδια κεφάλαια, έσοδα και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών στοιχείων) θα πρέπει να μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης. Προηγουμένως, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις μετατρέπονταν με την ισοτιμία κλεισίματος, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονταν με τις ισοτιμίες των ημερομηνιών συναλλαγής. Επιπλέον, όταν μια οντότητα εφαρμόζει το IAS 29 «Χρηματοοικονομική πληροφόρηση σε υπερπληθωριστικές οικονομίες» για μια αλλοδαπή δραστηριότητα της οποίας το λειτουργικό νόμισμα δεν είναι υπερπληθωριστικό, τα συγκριτικά ποσά για την εν λόγω αλλοδαπή δραστηριότητα αναπροσαρμόζονται με τη χρήση γενικού δείκτη τιμών αντί της ισοτιμίας κλεισίματος. Οι τροποποιήσεις εισάγουν επίσης πρόσθετες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων, που περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις σχετικά με την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων μετατροπής, τις περιπτώσεις κατά τις οποίες το νόμισμα παρουσίασης παύει να είναι υπερπληθωριστικό, καθώς και την παροχή συνοπτικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών για τις επηρεαζόμενες αλλοδαπές δραστηριότητες. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση των τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• **Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28: «Επιλογή εύλογης αξίας για επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες»** (ισχύει για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2027): Τον Ιούνιο του 2026, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες», με σκοπό να διευκρινίσει ποιες οντότητες μπορούν να επιλέξουν την επιμέτρηση των επενδύσεών τους σε συγγενείς επιχειρήσεις και

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κοινοπραξίες στην εύλογη αξία, μέσω της επιλογής εύλογης αξίας που προβλέπεται στο ΔΛΠ 28. Ειδικότερα, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι ο όρος «παρόμοιες οντότητες», όπως αναφέρεται στις παραγράφους 18-19 του ΔΛΠ 28, περιλαμβάνει οντότητες των οποίων η καθορισμένη κύρια επιχειρηματική δραστηριότητα είναι η επένδυση σε συγκεκριμένους τύπους περιουσιακών στοιχείων, όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις». Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν κατά ή μετά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής του ΔΠΧΑ 18, συμπεριλαμβανομένης της περίπτωσης πρόωρης εφαρμογής του. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν την επίπτωση των τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• **ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις»** (ισχύει για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2029): Τον Μάιο του 2026, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 20 «Ρυθμιζόμενα Περιουσιακά Στοιχεία και Ρυθμιζόμενες Υποχρεώσεις», το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων». Το Πρότυπο εφαρμόζεται σε οντότητες που υπόκεινται σε συγκεκριμένους τύπους ρυθμιζόμενης τιμολόγησης και συμπληρώνει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες». Ειδικότερα, αντιμετωπίζει τις περιπτώσεις όπου η χρονική στιγμή αναγνώρισης των εσόδων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 διαφέρει από τη χρονική στιγμή κατά την οποία η αντίστοιχη αποζημίωση περιλαμβάνεται στα ρυθμιζόμενα τιμολόγια που χρεώνονται στους πελάτες («χρονικές διαφορές»). Το ΔΠΧΑ 20 απαιτεί οι επιπτώσεις των εν λόγω χρονικών διαφορών να αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μέσω της αναγνώρισης ρυθμιζόμενων περιουσιακών στοιχείων και ρυθμιζόμενων υποχρεώσεων, καθώς και των αντίστοιχων ρυθμιζόμενων εσόδων και εξόδων, ώστε να απεικονίζεται η συνολική αποζημίωση που δικαιούται η οντότητα για τα ρυθμιζόμενα αγαθά ή τις υπηρεσίες που παρέχει σε κάθε λογιστική περίοδο. Το Πρότυπο καθορίζει επίσης απαιτήσεις σχετικά με την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των εν λόγω στοιχείων. Το ΔΠΧΑ 20 εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2029, ενώ επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή του. Ο Όμιλος και η Εταιρεία θα εξετάσουν τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τους. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Κίνδυνος τιμών

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

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

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

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

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

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

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

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

Ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από τον μακροπρόθεσμο δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 περιλαμβάνει δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου, βλέπετε σχετικά σημείωση 14 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο μεταβολών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των κυμαινόμενων επιτοκίων και σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός του Ομίλου, εξαιρουμένων των υποχρεώσεων από μισθώσεις, κατά την 30.06.2026 ανέρχεται σε €127.418.478, εκ του οποίου το ποσό των €100.642.741 (2025: €44.810.859) αφορά τα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας με κυμαινόμενο επιτόκιο ενώ ποσό €26.775.737 αφορά ομολογιακά δάνεια των θυγατρικών IQ Athens M.A.E. και Random M.A.E. με κυμαινόμενο επιτόκιο.

Αν το επιτόκιο των δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο ήταν αυξημένο/μειωμένο κατά 1% κατά τη διάρκεια της περιόδου του α' εξαμήνου 2026, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €637.092 (30.06.2025: €242.857) περίπου, ενώ τα αποτελέσματα της Εταιρείας για την περίοδο του α' εξαμήνου 2026 θα ήταν μειωμένα/αυξημένα, αντίστοιχα, κατά €503.214 (30.06.2025: €0). Η ανωτέρω ανάλυση ευαισθησίας έχει υπολογιστεί χρησιμοποιώντας την παραδοχή ότι το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 ήταν το υπόλοιπο του δανεισμού του Ομίλου και της Εταιρείας σε όλη τη διάρκεια της περιόδου.

Πάγια πολιτική του Ομίλου είναι να ελαχιστοποιείται κάθε φορά η εν λόγω έκθεση παρακολουθώντας ουσιαστικά τις εξελίξεις της αγοράς αναφορικά με το πλαίσιο διαμόρφωσης των επιτοκίων και εφαρμόζοντας σε κάθε περίπτωση την πρέπουσα στρατηγική. Για όσα εκ των μακροπρόθεσμων δανείων του Ομίλου σε ευρώ, είναι σταθερού περιθωρίου με κυμαινόμενη βάση που συνδέεται με το Euribor, ο Όμιλος έχει μελετήσει την καμπύλη διακύμανσης του Euribor σε χρονικό ορίζοντα πενταετίας κατά την οποία δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος. Για την προστασία από ενδεχόμενη αύξηση του επιτοκίου (Euribor), οι εταιρείες του Ομίλου σε συνεργασία με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που τις χρηματοδοτούν, έχουν εισάγει στις δανειακές συμβάσεις όρους που προβλέπουν τη χρήση προϊόντων αντιστάθμισης του επιτοκιακού κινδύνου υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Να σημειωθεί πως ο Όμιλος δεν έχει χρησιμοποιήσει τα προαναφερθέντα μέσα για την αντιστάθμιση του επιτοκιακού κινδύνου έως την 30.06.2026 καθώς δεν έχει κριθεί αναγκαία η χρήση τους.

Στη σημείωση 3.1 (γ) των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων περιλαμβάνεται ανάλυση με τις συμβατικές μη προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές από τον δανεισμό του Ομίλου και της Εταιρείας.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το κύριο μέρος των συναλλαγών τους διεξάγεται σε ευρώ. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2026 δεν κατείχαν σημαντικά χρηματικά διαθέσιμα σε ξένο νόμισμα με αποτέλεσμα να μην διατρέχουν κάποιο κίνδυνο λόγω μεταβολών της συναλλαγματικής ισοτιμίας.

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος του Ομίλου και της Εταιρείας προκύπτει από τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις κυρίως από πελάτες, τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις και τα δάνεια προς συνδεδεμένα μέρη που έχουν ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2026. Οι εμπορικές απαιτήσεις του Ομίλου αφορούν κυρίως εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας από κοινοπραξίες και τρίτους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξ' αντικειμένου δεν δημιουργούν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι συμβάσεις συνάπτονται με πελάτες χαμηλού πιστωτικού κινδύνου. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την πιστοληπτική ικανότητα των πελατών της, καθώς και τα μέγιστα επιτρεπτά όρια πίστωσης.

Για πληροφορίες σχετικά με τις απαιτήσεις και τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας, καθώς και τη σχετική πρόβλεψη απομείωσης, βλέπετε σχετικά σημείωση 9.

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όμιλος

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
30 Ιουνίου 2026					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	39.832.174	2.633.999	-	42.466.173	42.466.173
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.242.016	3.055.792	4.429.622	8.727.430	4.993.300
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	63.630.259	65.738.756	30.980.084	160.349.099	136.741.599
Σύνολο	104.704.449	71.428.547	35.409.706	211.542.702	184.201.072

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2025					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16.207.022	3.819.964	-	20.026.985	20.026.985
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	1.127.155	2.917.137	4.602.022	8.646.313	5.071.048
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	30.490.756	54.768.564	21.113.096	106.372.416	93.898.872
Σύνολο	47.824.933	61.505.665	25.715.118	135.045.715	118.996.905

Εταιρεία

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
30 Ιουνίου 2026					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14.747.629	-	-	14.747.629	14.747.629
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	612.001	637.316	-	1.249.317	1.163.979
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	46.643.848	58.871.256	10.381.792	115.896.896	100.642.741
Σύνολο	62.003.478	59.508.572	10.381.792	131.893.842	116.554.349

Συμβατικές λήξεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	Κάτω των 12 μηνών	Από 2 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο συμβατικών ταμειακών ροών	Λογιστική αξία
31 Δεκεμβρίου 2025					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.511.027	250.159	-	4.761.186	4.761.187
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	544.855	681.562	-	1.226.417	1.226.865
Δανεισμός (εκτός από υποχρεώσεις από μισθώσεις)	18.705.001	47.184.834	-	65.889.835	61.748.166
Σύνολο	23.760.883	48.116.555	-	71.877.438	67.736.218

3.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Σύνολο δανεισμού	141.734.899	98.969.920	101.806.721	62.975.032
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(58.055.577)	(50.053.021)	(24.935.682)	(2.766.148)
Μείον: Δεσμευμένες Καταθέσεις	(3.326.710)	(3.326.710)	-	-
Καθαρός δανεισμός	80.352.612	45.590.189	76.871.039	60.208.884
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	225.450.613	206.141.431	250.944.948	226.270.709
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	305.803.225	251.731.620	327.815.987	286.479.593
Δείκτης μόχλευσης	26%	18%	23%	21%

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

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

Ο Όμιλος παρακολουθεί χωριστά τους εξής τομείς:

- Τομέας παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα.

Οι λειτουργίες του τομέα αφορούν κυρίως την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργων και κατασκευών (project management), τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης και διαχείρισης εγκαταστάσεων και η κατασκευή έργων.

- Τομέας επενδύσεων σε ακίνητα.

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

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

Η ανάλυση ανά τομέα παρατίθεται στους παρακάτω πίνακες:

**Σημειώσεις επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
Όμιλος και Εταιρεία**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Απαλοιφές		Σύνολο	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών συντήρησης και λοιπές υπηρεσίες	1.941.554	2.023.520	-	-	-	-	-	-	1.941.554	2.023.520
Κύκλος εργασιών από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	4.429.583	3.143.836	-	-	-	-	(3.230.674)	(1.635.847)	1.198.909	1.507.989
Έσοδα από μισθώματα	-	-	974.996	2.062.282	-	-	-	-	974.996	2.062.282
Κύκλος εργασιών από κατασκευαστικά έργα	61.892.552	21.816.914	-	-	-	-	-	-	61.892.552	21.816.914
Κύκλος εργασιών	68.263.689	26.984.270	974.996	2.062.282	-	-	(3.230.674)	(1.635.847)	66.008.012	27.410.705
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	-	15.648.375	11.189.238	-	-	(1.989.375)	20.200	13.659.000	11.209.438
Εργολαβικό κόστος	(53.365.402)	(18.930.409)	-	-	-	-	-	-	(53.365.402)	(18.930.409)
Φόροι - τέλη ακίνητης περιουσίας	-	-	(327.961)	(381.047)	-	-	-	-	(327.961)	(381.047)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-	-	-	-	(2.373.668)	(2.268.271)	-	-	(2.373.668)	(2.268.271)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-	-	-	(349.675)	(285.317)	-	-	(349.675)	(285.317)
Κέρδος / (ζημία) από πώληση θυγατρικών εταιρειών και συμμετοχών σε κοινοπραξίες	-	-	(19.229)	43.648	-	-	-	-	(19.229)	43.648
Λοιπά έσοδα	-	-	-	4.500.000	220.501	1.564.932	(123.680)	(4.605.454)	96.821	1.459.478
Λοιπά έξοδα	(3.075.032)	(3.103.453)	(867.154)	(712.725)	(2.790.553)	(1.855.326)	527.124	1.768.875	(6.205.615)	(3.902.629)
Λειτουργικά κέρδη	11.823.255	4.950.409	15.409.027	16.701.396	(5.293.395)	(2.843.982)	(4.816.605)	(4.452.226)	17.122.283	14.355.596
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	6.512.630	2.515.438	-	-	-	-	6.512.630	2.515.438
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	1.428.956	293.570	-	-	(988.815)	(50.417)	440.142	243.154
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(175.509)	(336.111)	(3.974.937)	(1.385.691)	-	-	2.938.380	52.333	(1.212.066)	(1.669.470)
Κέρδη προ φόρων	11.647.746	4.614.297	19.375.676	18.124.713	(5.293.395)	(2.843.982)	(2.867.040)	(4.450.309)	22.862.989	15.444.718
Φόρος εισοδήματος	(351.146)	-	(2.994.107)	(3.287.475)	14.566	(24.639)	-	-	(3.330.687)	(3.312.114)
Καθαρά κέρδη περιόδου	11.296.600	4.614.297	16.381.569	14.837.237	(5.278.829)	(2.868.621)	(2.867.038)	(4.450.309)	19.532.302	12.132.604
EBITDA	11.823.255	4.950.409	21.921.658	19.216.834	(4.943.720)	(2.558.665)	(4.816.605)	(4.452.226)	23.984.588	17.156.352

Στον κύκλο εργασιών του τομέα παροχής υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα περιλαμβάνονται έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε δύο πελάτες ποσού €50.693.966 και €11.198.586 που αποτελούν το 77% και το 17%, αντίστοιχα, επί του συνολικού κύκλου εργασιών του Ομίλου.

Τα μη κατανεμημένα έσοδα και έξοδα αποτελούνται από αμοιβές και έξοδα προσωπικού, αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων, καθαρό κέρδος από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, λοιπά έσοδα, λοιπά έξοδα και φόρους εισοδήματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Παροχή υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα		Επενδύσεις σε ακίνητα		Μη κατανεμόμενα		Σύνολο	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	225.062.409	174.589.657	-	-	225.062.409	174.589.657
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	225.062.409	174.589.657	-	-	225.062.409	174.589.657
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Κύπρο	-	-	24.498.304	24.838.281	-	-	24.498.304	24.838.281
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης, με έδρα την Ελλάδα	-	-	86.911.282	71.512.175	-	-	86.911.282	71.512.175
Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης	-	-	111.409.586	96.350.456	-	-	111.409.586	96.350.456
Σύνολο υποχρεώσεων	5.767.446	4.299.155	195.014.662	122.941.957	4.194.119	8.737.422	204.976.227	135.978.534

Οι μη κατανεμημένες υποχρεώσεις αποτελούνται κυρίως από τις λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας (αναλογιστική υποχρέωση, δεδουλευμένα έξοδα, εγγυήσεις, υποχρεώσεις για φόρους τέλη, ασφαλιστικοί οργανισμοί και έσοδα επομένων χρήσεων).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος	
		30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου		174.589.657	141.784.782
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα		45.793.088	45.934.154
Άμεση απόκτηση δικαιώματος χρήσης επενδυτικών ακινήτων		-	2.945.207
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα (Πωλήσεις)/(Μειώσεις)		8.992.883	17.005.507
Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-	(64.216.355)
Μεταφορά σε αποθέματα	10	13.659.000	30.357.153
Κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων		(16.277.000)	-
Μεταφορά από Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	9	-	559.209
Μεταφορά σε Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	9	588.545	220.000
		(2.283.764)	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου		225.062.409	174.589.657

A. Αποκτήσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα που απέκτησε ο Όμιλος κατά το α' εξάμηνο 2026 αφορούν τα εξής:

- Οικόπεδο έκτασης συνολικού εμβαδού 315.172 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή Κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παλλήνης και Παιανίας, μέσω της απόκτησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της ιδιοκτήτριας εταιρείας «Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε.», έναντι τιμήματος €44.637.349.
- Οικόπεδο επιφάνειας περίπου 4.415 τ.μ. και οικόπεδο επιφάνειας περίπου 1.324 τ.μ. επί του οποίου βρίσκεται διατηρητέο οίκημα 680 τ.μ., τα οποία αποκτήθηκαν από τη θυγατρική Θωμαΐς Ακίνητα Μ.Α.Ε., έναντι τιμήματος €1.173.000, πλέον εξόδων απόκτησης ποσού €93.088. Τα δύο οικόπεδα βρίσκονται στη θέση Τρίγωνο Καμπά του Δήμου Παλλήνης.

B. Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα

Οι μειώσεις των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά το α' εξάμηνο 2026 αφορούν τα εξής:

- Την 02.04.2026, η θυγατρική Μποζόνιο Μ.Α.Ε. υπέγραψε σύμβαση υπεκμίσθωσης κτιρίου τριών ορόφων περίπου 2.018 τ.μ. στη δυτική Θεσσαλονίκη. Το δικαίωμα χρήσης που αφορούσε το επενδυτικό ακίνητο έπαψε να υφίσταται με την υπογραφή της ανωτέρω υπεκμίσθωσης και παράλληλα πραγματοποιήθηκε η μεταφορά της καθαρής επένδυσης όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 16 στο κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις - Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών».
- Την 30.06.2026, η Διοίκηση του Ομίλου αναταξινόμησε το οικιστικό τμήμα του ακινήτου, το οποίο αναπτύσσεται από τη θυγατρική Filma Μ.Α.Ε. με σκοπό την πώλησή του, από το κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» στο κονδύλι «Αποθέματα». Η αναταξινόμηση πραγματοποιήθηκε λόγω

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

μεταβολής στη χρήση του εν λόγω τμήματος, η οποία τεκμηριώνεται από την έναρξη της ανάπτυξής του με σκοπό την πώληση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Η εύλογη αξία του οικιστικού τμήματος κατά την ημερομηνία μεταβολής της χρήσης του αποτέλεσε το τεκμαρτό κόστος του για τη μετέπειτα λογιστική παρακολούθησή του σύμφωνα με το ΔΛΠ 2 «Αποθέματα».

Με την απόκτηση των νέων ακινήτων που αναφέρονται ανωτέρω, ποσό ύψους €588.545 που αφορούσε δαπάνες σχετιζόμενες με τη διαδικασία απόκτησης και ανάπτυξης των επενδυτικών ακινήτων μεταφέρθηκε από το κονδύλι «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» προσαυξάνοντας το κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται η συμφωνία εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου που έχει αναγνωριστεί στον Όμιλο από τη θυγατρική Dorou Residencies M.A.E. σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 παρ.77:

	30.06.2026	31.12.2025
Έκθεση εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή	5.960.000	5.589.000
Πλέον: Υποχρεώσεις μίσθωσης	114.409	2.376.657
Εύλογη αξία επενδυτικού ακινήτου	6.074.409	8.235.657

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Random M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €16.440.000 και €163.592.000, αντίστοιχα, για την εξασφάλιση τραπεζικών χρηματοδοτήσεων που έχουν χορηγηθεί στις εν λόγω θυγατρικές. Την 30.06.2026 και έως την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν έχει ολοκληρωθεί η μείωση του ποσού της προσημείωσης υποθήκης της θυγατρικής IQ Athens M.A.E. σε συνέχεια της τροποποίησης του ομολογιακού δανείου της θυγατρικής, βλέπετε σχετικά σημείωση 14.

Ο Όμιλος κεφαλαιοποίησε κόστος δανεισμού ποσού €2.592.083 (30.06.2025: €802.174), που αναλογεί στην περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026, με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 23 «Κόστη δανεισμού». Το σχετικό ποσό περιλαμβάνεται στη γραμμή «Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα» στον παραπάνω πίνακα.

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

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου κατά την 30.06.2026.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

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

Χρήση ακινήτου	Κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης ανά τ.μ.	Μέση ημερήσια χρέωση
Γραφεία	-	16,9	-	-
Μικτής χρήσης	800-2.900	15,5-30	-	200
Οικιστικά	625-3.500	-	5.320-11.000	-
Ξενοδοχεία	500-3.700	15,8-25,9	-	45,4-549
Αποθηκευτικοί χώροι (logistics)	850	6,65-7,02	-	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €68.983.409			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τ.μ.	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	8,00%-11,10%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
12.851.000 / 12.809.000	8.692.000 / 8.690.000	5.550.000 / 5.879.000	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €123.186.000				
Μεταβολή στο Average Daily rate (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
5%/-5%	5%/-5%	5%/-5%	0,5%/-0,5%	7,75%-13%
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
4.862.000 / 4.861.000	13.610.000 / 13.624.000	13.344.000 / 13.344.000	7.614.000 / 8.345.000	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €6.303.000	
Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ	
+10%/-10%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	
845.000 / 845.000	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €26.590.000	
Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	8,20%
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
982.000 / 1.033.000	

Κατά την περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026, αναγνωρίστηκε κέρδος στα αποτελέσματα του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού €13.659.000 (α' εξάμηνο 2025: €11.209.438).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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

6. Επενδύσεις σε θυγατρικές και κοινοπραξίες (Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αφορούν επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες.

Η Εταιρεία, βάσει του ΔΠΧΑ 9, επιμετρά τις επενδύσεις σε θυγατρικές και κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εκτός από την επένδυση στη θυγατρική Arcela Investments Ltd, για την οποία η Εταιρεία επέλεξε αμετάκλητα την επιμέτρηση στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία άσκησε τη συγκεκριμένη αμετάκλητη επιλογή, καθώς η επένδυση διακρατάται ως μακροπρόθεσμη στρατηγική επένδυση και δεν αναμένεται να πωληθεί βραχυπρόθεσμα ή μεσοπρόθεσμα.

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

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

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

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

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας που επιμετρούνται στην εύλογη αξία αφορούν επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες και κοινοπραξίες. Δεδομένου ότι οι θυγατρικές εταιρείες και οι κοινοπραξίες είναι μη εισηγμένες εταιρείες και, επομένως, δεν υφίσταται ενεργή αγορά βάση του ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας», για την επιμέτρησή τους χρησιμοποιήθηκαν άλλες μέθοδοι αποτίμησης και συγκεκριμένα η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, καθώς θεωρείται ότι αντιπροσωπεύει την

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών και των κοινοπραξιών κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η ανωτέρω μέθοδος εμπίπτει στο επίπεδο ιεραρχίας 3, όπως περιγράφεται ανωτέρω.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται στοιχεία των θυγατρικών εταιρειών που ενοποιούνται από τον Όμιλο:

Επωνυμία	30 Ιουνίου 2026				31 Δεκεμβρίου 2025		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
DIMAND A.E.	Ελλάδα	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση	Μητρική	-	Ολική ενοποίηση
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ΜΠΟΖΟΝΙΟ M.A.E.	Ελλάδα	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
CITRUS AKINHTA M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
IQ ATHENS M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DRAMAR M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
BRIDGED -T Ε.Π.Ε.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
FILMA ESTATE M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
HUB 204 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
RANDOM M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PIRAEUS REGENERATION 138 M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΘΩΜΑΪΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΤΕΡΡΑ ΑΘΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ΓΟΥΡΝΕΣ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DOROU RESIDENCIES M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
BLUEPRINT PROPERTIES M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
UNIPROPERTIES M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ M.A.E.	Ελλάδα	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	-	-
VENADEKTOS HOLDINGS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	100%	-	Ολική ενοποίηση	100%	-	Ολική ενοποίηση
MAGROMELL LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
DARMENIA HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
AFFLADE LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
MANDALINAR HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επωνυμία	30 Ιουνίου 2026				31 Δεκεμβρίου 2025		
	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Άμεσο ποσοστό συμμετοχής	Έμμεσο ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης
KARTONERA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
ALABANA LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
PAVALIA ENTERPRICES LTD	Κύπρος	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
RODOMONDAS LTD	Κύπρος	-	-	-	-	100%	Ολική ενοποίηση
OBLINARIUM HOLDINGS LTD	Κύπρος	-	100%	Ολική ενοποίηση	-	100%	Ολική ενοποίηση
METRINWOOD LTD	Κύπρος	51%	-	Ολική ενοποίηση	51%	-	Ολική ενοποίηση

Η κίνηση της επένδυσης της Εταιρείας στην Arcela Investments Ltd, που ταξινομείται στην κατηγορία «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	173.047.228	160.700.277
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	48.208.000	9.426.000
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	16.979.739	2.920.951
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	238.234.967	173.047.228

Ειδικά για την αποτίμηση στην εύλογη αξία της θυγατρικής εταιρείας Arcela Investments Ltd, η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού της («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιαστικά από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των ακινήτων ή των δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων που ταξινομούνται ως επενδυτικά ακίνητα ή των αποθεμάτων ή των πάγιων περιουσιακών στοιχείων των άμεσων και έμμεσων συμμετοχών της στις κοινοπραξίες 3V A.E., Cante Holdings Ltd (αποτίμηση των ακινήτων και δικαιωμάτων χρήσης επί ακινήτων της κοινοπραξίας της Cante Holdings Ltd, Piraeus Tower A.E.), YITC European Trading Ltd (αποτίμηση του επενδυτικού ακινήτου της θυγατρικής της YITC European Trading Ltd, Ευγένεια M.A.E.), IQ Karela A.E. και στις θυγατρικές Piraeus Regeneration 138 M.A.E., Κάντζα Εμπορική M.A.E., Random M.A.E., Filma M.A.E., Αγχιάλος M.A.E., Dramar M.A.E., Dorou Residencies M.A.E., Θωμαΐς Ακίνητα M.A.E, Γούρνες M.A.E. και IQ Athens M.A.E..

Παρακάτω παρουσιάζονται οι μέθοδοι αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές για το προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών κατά την 30.06.2026.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Είδος σχέσης	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος	Επίπεδο Ιεραρχίας ΔΠΧΑ 13
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ ATHENS Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
RANDOM Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Market Approach, Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cashflows Method)	3
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
FILMA Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DOROU RESIDENCIES Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
PIRAEUS REGENERATION 138 Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
DRAMAR Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Market Approach	3
ΓΟΥΡΝΕΣ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method	3
ΘΩΜΑΙΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Θυγατρική	100%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
3V Α.Ε.	Κοινοπραξία	57%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
IQ KARELA Α.Ε.	Κοινοπραξία	60%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
POWERHUB PROPERTIES Α.Ε.	Κοινοπραξία	50%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
EYGENEIA Μ.Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	20%	Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method)	3
P-TOWER Α.Ε.	Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	45,50%	Μέθοδος των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method)	3

Παρακάτω παρουσιάζεται ανά κατηγορία χρήσης των επενδυτικών ακινήτων, στα οποία κατέχει ο Όμιλος μέσω θυγατρικών και κοινοπραξιών, το εύρος των σημαντικότερων παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση τους σε εύλογη αξία.

Χρήση ακινήτου	Κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα ανά τ.μ.	Τιμή πώλησης ανά τ.μ.	Μέση ημερήσια χρέωση
Γραφεία	600-4.000	14,4-31,5	-	-
Μικτής χρήσης	800-2.900	13,2-30	-	200
Οικιστικά	625-3.500	-	5.320-11.000	-
Ξενοδοχεία	500-3.700	15,8-25,9	-	45,4-549
Αποθηκευτικοί χώροι (logistics)	850	6,65-7,02	-	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας στη λογιστική αξία της επένδυσης της Εταιρείας στη θυγατρική Arcela Investments Ltd αναφορικά με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων των ανωτέρω θυγατρικών και κοινοπραξιών.

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: €89.876.855			
Τιμές εκμίσθωσης ανά τ.μ.	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+5%/-5%	+5%/-5%	+0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
16.927.000 / 16.861.000	11.133.000 / 11.132.000	7.041.000 / 7.412.000	8,00%-11,10%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με τις μεθόδους Market Approach, Income Approach - Discounted Cashflows (DCF) Method, Profit Method και Residual Method - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €123.186.000				
Μεταβολή στο Average Daily rate (κατά τον 1ο χρόνο λειτουργίας)	Τιμές εκμίσθωσης ανά τμ	Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τμ	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
5%/-5%	5%/-5%	5%/-5%	0,5%/-0,5%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Υψηλότερη / Χαμηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
4.862.000 / 4.861.000	13.610.000 / 13.624.000	13.344.000 / 13.344.000	7.614.000 / 8.345.000	7,75%-13%

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο Market Approach - Επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας: €6.303.000	
Τιμές πώλησης / εκμίσθωσης ανά τμ	
+10%/-10%	
Υψηλότερη / Χαμηλότερη	
845.000 / 845.000	

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών Εσόδου (Income Approach based on the Discounted Cash Flow Method) - Ακίνητα εύλογης αξίας: € 90.586.858	
Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	
Χαμηλότερη/ Υψηλότερη	
3.782.000 / 4.192.000	8,20%-9,50%

Η κίνηση των επενδύσεων της Εταιρείας σε θυγατρικές και κοινοπραξίες, που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	28.484.889	23.758.509
Προσθήκες (Ίδρυση κοινοπραξίας)	7.050.000	-
Προσθήκες (Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής)	746.130	2.485.100
Μειώσεις (Λύση θυγατρικών)	-	(65.454)
Κέρδη από αποτίμηση στην εύλογη αξία αναγνωρισμένα στα Αποτελέσματα	7.153.396	2.306.735
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	43.434.415	28.484.889

Η Εταιρεία, εντός του α' εξαμήνου 2026, συμμετείχε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής Metrinwood Ltd ύψους €746.130. Την 11.06.2026, συστάθηκε η εταιρεία Powerhub Properties A.E., στην οποία η Εταιρεία κατέχει ποσοστό 50% του μετοχικού της κεφαλαίου. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Powerhub Properties A.E. ανήλθε σε €14.100.000, εκ του οποίου ποσό €7.050.000 αναλογεί στην Εταιρεία. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο καταβλήθηκε τον Ιούλιο 2026 και στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε η πιστοποίηση καταβολής του.

Για την αποτίμηση στην εύλογη αξία των θυγατρικών εταιρειών και κοινοπραξιών που ταξινομούνται ως «Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων», η καθαρή αξία των στοιχείων του ενεργητικού τους («Net Asset Value»), εξαιρουμένων των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων, επηρεάζεται ουσιαστικά από την αποτίμηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων τους.

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας της λογιστικής αξίας της επένδυσης της Εταιρείας, μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd, η οποία κατέχει το 55% του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας P and E Investments A.E., σε σχέση με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτιμήσεις στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. στην οποία η κοινοπραξία P and E Investments A.E. συμμετέχει κατά 65%, καθώς η αξία της επένδυσης επηρεάζεται κυρίως από τυχόν μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Ανάλυση Ευαισθησίας Επενδυτικών Ακινήτων εταιρείας Skyline Ακίνητα Μ.Α.Ε. €35.685.227 (212.033.436*0.65*0.55*0.51)	
Μεταβολή στο προεξοφλητικό επιτόκιο	Μεταβολή στο συντελεστή απόδοσης
+0,5%/-0,5%	+0,5%/-0,5%
Χαμηλότερη / Υψηλότερη	Χαμηλότερη/ Υψηλότερη
650.535/ 2.789.025	1.662.256 / 3.083.663

Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση ευαισθησίας της λογιστικής αξίας της επένδυσης της Εταιρείας στην κοινοπραξία Powerhub Properties A.E., στην οποία η Εταιρεία κατέχει το 50% του μετοχικού κεφαλαίου της, σε σχέση με τις κυριότερες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τις αποτίμηση στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου της κοινοπραξίας, καθώς η αξία της επένδυσης επηρεάζεται από τυχόν μεταβολές στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ανάλυση Ευαισθησίας Ακινήτων που αποτιμήθηκαν με την μέθοδο της Υπολειμματικής Αξίας (Residual Method) - Ακίνητο εύλογης αξίας: €40.450.164		
Μεταβολή στο κόστος κατασκευής ανά τ.μ.	Μεταβολή στο συντελεστή προεξόφλησης	Συντελεστής προεξόφλησης (Discount rate)
+0,5%/-0,5%	+0,5%/-0,5%	9,00%
Χαμηλότερη/Υψηλότερη	Χαμηλότερη/Υψηλότερη	
3.506.000 / 3.506.000	6.186.000 / 7.084.000	

Κατά τη διάρκεια του α' εξαμήνου 2026 διενεργήθηκαν οι ακόλουθες μεταβολές στη δομή του Ομίλου σε σχέση με την προηγούμενη χρήση:

Οι θυγατρικές εταιρείες Mandalinar Holdings Ltd, Pavalia Enterprices Ltd και Rodomondas Ltd εκκαθαρίστηκαν και λύθηκαν εντός της ενδιάμεσης περιόδου 01.01-30.06.2026.

Ο Όμιλος ίδρυσε, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, τις θυγατρικές Blueprint Properties M.A.E., Uniproperties M.A.E. και Ιερά Οδός Ακίνητα M.A.E..

Την 20.02.2026, ο Όμιλος απέκτησε, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε., ιδιοκτήτρια οικοπέδου έκτασης συνολικού εμβαδού 315.172 τ.μ. που βρίσκεται στην περιοχή Κτήμα Καμπά, στους Δήμους Παλλήνης και Παιανίας. Το τίμημα για την ως άνω απόκτηση ανήλθε σε €44.637.349 και υπολογίστηκε λαμβάνοντας υπόψιν την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την ολοκλήρωση της συναλλαγής με τη μέθοδο της προσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Σημειώνεται πως από το ανωτέρω τίμημα ποσό €7.226.350 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή έως την 31.12.2025.

Κατά την ημερομηνία απόκτησης, ήτοι την 20.02.2026, η εταιρεία Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε. κατείχε ένα επενδυτικό ακίνητο, καθώς και περιορισμένα υπόλοιπα κεφαλαίου κίνησης. Επιπρόσθετα, η εταιρεία δεν διέθετε προσωπικό, ουσιώδεις διαδικασίες ή την ικανότητα παραγωγής εκροών σε αυτόνομη βάση.

Λαμβάνοντας υπόψιν τα ανωτέρω, η Διοίκηση του Ομίλου κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το αποκτηθέν σύνολο δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων δεν συνιστά συνένωση επιχειρήσεων (business combination) σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, καθώς ουσιαστικά το σύνολο της εύλογης αξίας συγκεντρώνεται σε ένα μεμονωμένο αναγνωρίσιμο περιουσιακό στοιχείο, ήτοι στο επενδυτικό ακίνητο που κατέχει η αποκτηθείσα εταιρεία Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε.. Κατά συνέπεια, η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε ως απόκτηση περιουσιακών στοιχείων (asset acquisition).

Δεδομένου ότι κατά την ημερομηνία της απόκτησης, δεν υφίσταντο άλλα ουσιώδη περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στην αποκτηθείσα εταιρεία, τα στοιχεία κεφαλαίου κίνησης μικρής αξίας (ταμειακά διαθέσιμα, απαιτήσεις και υποχρεώσεις) αναγνωρίστηκαν στις λογιστικές τους αξίες, ενώ το υπολειπόμενο ποσό του τιμήματος κατανεμήθηκε στο επενδυτικό ακίνητο.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται συνοπτικά η εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων του ενεργητικού που αναγνωρίστηκαν ως αποτέλεσμα της απόκτησης της θυγατρικής Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε.:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε.
Εύλογη αξία καθαρών στοιχείων του ενεργητικού	20.02.2026
Επενδύσεις σε ακίνητα	44.527.000
Λοιπά στοιχεία του ενεργητικού	29.225
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	134.374
Υποχρεώσεις	(53.250)
Σύνολο	44.637.349

7. Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθεται η κίνηση των επενδύσεων σε κοινοπραξίες για τον Όμιλο:

	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	96.350.456	87.061.019
Προσθήκες	7.050.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κοινοπραξίας	2.406.500	10.019.445
Επιστροφή αποθεματικού υπέρ το άρτιο	(910.000)	(6.245.032)
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχές που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	6.512.630	5.515.024
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	111.409.586	96.350.456

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επενδύσεων του Ομίλου σε κοινοπραξίες, των οποίων τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενσωματώνονται στις ενοποιημένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης:

Όνομα	Χώρα κύριας εγκατάστασης & σύστασης	Ποσοστό συμμετοχής		Επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	65%	65%	24.498.304	24.838.281
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	20%	20%	-	-
3V A.E.	Ελλάδα	57%	57%	12.420.260	12.164.834
IQ KARELA A.E.	Ελλάδα	60%	60%	4.780.318	4.690.007
P and E A.E.	Ελλάδα	55%	55%	48.876.314	47.027.743
DI Terna A.E.	Ελλάδα	51%	51%	8.471.384	7.629.591
POWERHUB PROPERTIES A.E.	Ελλάδα	50%	50%	12.363.006	-
Σύνολο				111.409.586	96.350.456

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κοινοπραξία Cante Holdings Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει τη μητρική Cante Holdings Ltd, τις θυγατρικές Stivaleous Holdings Ltd και Emid Holdings Ltd, καθώς και τη κοινοπραξία Piraeus Tower A.E.. Εντός του α' εξαμήνου 2026, ο Όμιλος συμμετείχε, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, στη μείωση του αποθεματικού υπέρ το άρτιο κατά ποσό €910.000 της κοινοπραξίας Cante Holdings Ltd. Σημειώνεται ότι το ανωτέρω ποσό είχε καταβληθεί στην Arcela Investments Ltd κατά τη χρήση 2025, και, συνεπώς, κατά το α' εξάμηνο 2026 τακτοποιήθηκε η σχετική υποχρέωση κατόπιν έκδοσης της δικαστικής (εγκριτικής) απόφασης σχετικά με την ανωτέρω μείωση.

Η κοινοπραξία YITC European Trading Ltd, στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 20% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, αποτελεί όμιλο εταιρειών που περιλαμβάνει τη μητρική εταιρεία YITC European Trading Ltd και τη θυγατρική Ευγένεια Μ.Α.Ε., της οποίας κατέχει το 100% των μετοχών της. Η εταιρεία Ευγένεια Μ.Α.Ε. κατέχει οικόπεδο μετά κτιρίου στον Δήμο Πειραιώς Αττικής.

Η κοινοπραξία 3V A.E., στην οποία συμμετέχει ο Όμιλος κατά 57,26% μέσω της θυγατρικής Alabana Ltd, κατείχε κατά την 30.06.2026 ακίνητο (αγροτεμάχιο) επιφανείας περίπου 10.642 τ.μ. στο Νέο Φάληρο, επί του οποίου προβλέπεται η ανάπτυξη συγκροτήματος γραφείων.

Η κοινοπραξία IQ Karela A.E., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 60% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd κατείχε κατά την 30.06.2026 οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 22.957 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στον Δήμο Παιανίας.

Η κοινοπραξία P and E Investments A.E. κατέχει το 65% των μετοχών της εταιρείας Skyline Ακίνητα Α.Ε. («Skyline»), ενώ το 35% των μετοχών κατέχει η Alpha Group Investments Ltd. Ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της θυγατρικής Metrinwood Ltd (ποσοστό συμμετοχής 51%), στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. με ποσοστό 55%, ενώ η Premia Properties ΑΕΕΑΠ και η European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) συμμετέχουν με ποσοστά 25% και 20%, αντίστοιχα. Την 24.06.2026, η P and E Investments A.E. προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €2.660.000, στην οποία η συμμετοχή του Ομίλου, μέσω της Metrinwood Ltd, ανήλθε σε €746.130, ενώ το ποσό που αναλογούσε στους μετόχους μειοψηφίας ανήλθε σε €716.870.

Η κοινοπραξία DI Terna A.E., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 51% μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, έχει αναλάβει το έργο αξιοποίησης του ακινήτου ιδιοκτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ), στην περιοχή του Αμαρουσίου Αττικής, στο πλαίσιο σύμβασης αντιπαροχής. Δυνάμει της σύμβασης αντιπαροχής, η DI Terna A.E., προχωράει στην ανέγερση κτιριακού συγκροτήματος γραφείων μετά υπογείων και νέων υποδομών υψηλών ποιοτικών προδιαγραφών με βιοκλιματικά χαρακτηριστικά. Επί του οικοπέδου ανεγείρονται δύο (2) ανεξάρτητα κτίρια, εκ των οποίων το ένα θα περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα στο ΤΕΕ (ως οικοπεδούχο) και το άλλο θα περιέλθει κατά πλήρη κυριότητα στη DI Terna A.E. ως εργολαβικό αντάλλαγμα (ως ανάδοχο του έργου). Εντός του α' εξαμήνου 2026, ο Όμιλος συμμετείχε, μέσω της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κοινοπραξίας DI Terna A.E. κατά ποσό €943.500, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής της Arcela Investments Ltd στη DI Terna A.E..

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κοινοπραξία Powerhub Properties A.E., στην οποία ο Όμιλος συμμετέχει κατά 50% μέσω της Εταιρείας, συστάθηκε την 11.06.2026. Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της κοινοπραξίας Powerhub Properties A.E. ανήλθε σε €14.100.000, εκ του οποίου ποσό €7.050.000 αναλογεί στην Εταιρεία και καταβλήθηκε εντός του Ιουλίου 2026. Σκοπός της κοινοπραξίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση συγκροτήματος γραφείων εντός του πρώην στρατοπέδου «ΑΝ/ΧΗ ΠΛΕΣΣΑ ΜΙΧΑΗΛ» που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Μεσογείων. Η συνολική επιφάνεια των χώρων υπέργειας κύριας χρήσης του συγκροτήματος αναμένεται να ανέρχεται σε περίπου 29.900 τ.μ., ενώ στην ανάπτυξη περιλαμβάνονται και υπόγειοι χώροι περίπου αντίστοιχης επιφάνειας.

Το συνολικό χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών έργων υπό διαχείριση (Assets under Management – AUM), στο οποίο συμμετέχει ο Όμιλος μέσω των κοινοπραξιών του, περιλαμβάνει, κατά την 30.06.2026, 6 επενδυτικά έργα συνολικής εύλογης αξίας €258.252.765 (31.12.2025: €175.230.363). Επίσης, ο Όμιλος συμμετέχει μέσω της κοινοπραξίας P and E Investments A.E. στην εταιρεία Skyline A.E. που κατά την 30.06.2026 κατέχει επενδυτικά ακίνητα εύλογης αξίας ποσού €212.033.436 (31.12.2025: €215.156.000).

Το μερίδιο κέρδους/(ζημίας) από επενδύσεις σε κοινοπραξίες που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2026 έως 30.06.2026 περιλαμβάνει τα εξής:

- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από τη συμμετοχή στην κοινοπραξία P and E Investments A.E. ποσού €385.570 (30.06.2025: €1.428.503).
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από τη συμμετοχή στην κοινοπραξία Cante Holdings Ltd ποσού €570.023 (Μερίδιο κέρδους 30.06.2025: €756.737).
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από τη συμμετοχή στην κοινοπραξία IQ Karela A.E. ποσού €90.311 (Μερίδιο ζημιάς 30.06.2025: €243.052).
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από τη συμμετοχή στην κοινοπραξία 3V A.E. ποσού €255.425 (Μερίδιο κέρδους 30.06.2025: €210.753).
- Μερίδιο ζημιάς του Ομίλου από τη συμμετοχή στην κοινοπραξία DI Terna A.E. ποσού €101.707 (Μερίδιο ζημιάς 30.06.2025: €123.607).
- Μερίδιο κέρδους του Ομίλου από τη συμμετοχή στην κοινοπραξία Powerhub Properties A.E. ποσού €5.313.008.

8. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισαν τα παρακάτω ποσά για αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος κατά τις ημερομηνίες αναφοράς.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(15.051.050)	(11.986.636)	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	357.399	625.468	350.843	336.272
Αναβαλλόμενη φορολογία (καθαρή)	(14.693.651)	(11.361.167)	350.843	336.272

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου		(11.361.167)	(7.664.589)	336.272	431.394
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	22	(3.330.687)	(6.225.183)	14.571	(106.897)
(Χρέωση) / πίστωση στα λοιπά συνολικά εισοδήματα		-	11.457	-	11.775
Πώληση εταιρειών		-	2.517.147	-	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου		(14.693.651)	(11.361.168)	350.843	336.272

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την 30.06.2026, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω:

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Όμιλος	Δανεισμός	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2025	(1.048)	58.363	374.288	431.603
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(115.161)	8.264	-	(106.897)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	11.457	-	11.457
31 Δεκεμβρίου 2025	(116.209)	78.084	374.288	336.163
1 Ιανουαρίου 2026	(116.209)	78.084	374.288	336.162
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	9.665	4.906	-	14.571
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2026	(106.544)	82.990	374.288	350.733

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρεία	Δανεισμός	Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Φορολογικές Ζημιές	Σύνολο
Υπόλοιπα 1 Ιανουαρίου 2025	(1.048)	58.155	374.288	431.394
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(115.161)	8.264	-	(106.897)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	11.775	-	11.775
31 Δεκεμβρίου 2025	(116.209)	78.194	374.288	336.272
1 Ιανουαρίου 2026	(116.209)	78.194	374.288	336.273
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	9.665	4.906	-	14.571
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2026	(106.544)	83.100	374.288	350.842

	Όμιλος		Εταιρεία	
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	350.733	336.163	350.842	336.272
Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	-	-	-	-
	350.733	336.163	350.842	336.272

Σύμφωνα με το άρθρο 58 του Κ.Φ.Ε (ν. 4172/2013, Α' 167) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 120 του ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2025 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο Όμιλος αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, επί μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών της θυγατρικής Hub 204 Μ.Α.Ε. ποσού €1.324.665, της θυγατρικής Random Μ.Α.Ε. ποσού €1.398.596 και της Εταιρείας ποσού €1.701.305 καθώς θεωρούν πως είναι αρκετά πιθανό ότι τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι επαρκή προκειμένου να χρησιμοποιηθεί η εν λόγω αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι φορολογικές ζημιές της Εταιρείας για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €944.779 έως και την χρήση 2026 και κατά το ποσό των €756.526 έως και την χρήση 2027. Οι φορολογικές ζημιές της θυγατρικής Random Μ.Α.Ε. για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €62.202 έως και τη χρήση 2026, κατά το ποσό των €327.495 έως και τη χρήση 2027, κατά το ποσό των €439.853 έως και τη χρήση 2028, κατά το ποσών των €455.653 έως και τη χρήση 2029 και κατά το ποσών των €113.392 έως και τη χρήση 2030. Αντίστοιχα, οι φορολογικές ζημιές της θυγατρικής Hub 204 Μ.Α.Ε. για τις οποίες αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση δύνανται να χρησιμοποιηθούν κατά το ποσό των €105.778 έως και τη χρήση 2026, κατά το ποσό των €150.228 έως και τη χρήση 2027, κατά το ποσό των €89.656 έως και τη χρήση 2028, κατά το ποσό των €341.229 έως και τη χρήση 2029, κατά το ποσό των €464.256 έως και τη χρήση 2030 και κατά το ποσό των €173.517 έως και τη χρήση 2031.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Όμιλος	Επενδύσεις σε ακίνητα	Κρατική επιχορήγηση	Φορολογικές ζημιές	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις
1 Ιανουαρίου 2025	(6.624.153)	347.403	71.387	(40.684)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(6.480.345)	6.856	918.242	(479.831)
Πώληση εταιρειών	2.782.116	-	(538.633)	215.124
31 Δεκεμβρίου 2025	(10.322.382)	354.259	450.996	(305.391)
1 Ιανουαρίου 2026	(10.322.382)	354.259	450.996	(305.391)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(2.975.150)	73.733	56.669	(407.400)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2026	(13.297.532)	427.992	507.665	(712.791)

Όμιλος	Δανεισμός	Έσοδα επομένων χρήσεων	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	(535.178)	(1.314.968)	(8.096.192)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(19.004)	(64.204)	(6.118.285)
Πώληση εταιρειών	58.541	-	2.517.148
31 Δεκεμβρίου 2025	(495.641)	(1.379.172)	(11.697.329)
1 Ιανουαρίου 2026	(495.641)	(1.379.172)	(11.697.330)
(Χρέωση) / πίστωση στα αποτελέσματα	(91.422)	(3.484)	(3.347.054)
(Χρέωση) / πίστωση στην καθαρή θέση	-	-	-
30 Ιουνίου 2026	(587.063)	(1.382.656)	(15.044.383)

Η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί φορολογητέας προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €98.494.468, αναφορικά με την επένδυση στη θυγατρική Arcela Investments Ltd, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος. Επίσης, η Εταιρεία δεν έχει αναγνωρίσει αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση, επί εκπιπτόμενης προσωρινής διαφοράς συνολικού ύψους €25.969.651 αναφορικά με τις επενδύσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, καθώς η Διοίκηση αξιολόγησε πως δεν θα προκύψει στο μέλλον σχετικός φόρος εισοδήματος.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

9. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

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

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	9.588.155	5.549.973	9.336.166	5.495.768
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(50.483)	(50.483)	(50.483)	(50.483)
Πελάτες - συνδεδεμένα μέρη	2.687.116	1.910.229	5.769.284	3.280.395
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(35.782)	(35.782)	(60.872)	(60.873)
Υπόλοιπο πελατών μετά την πρόβλεψη απομείωσης	12.189.006	7.373.937	14.994.095	8.664.807
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	4.421.703	4.145.040	177.024	914.904
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα - συνδεδεμένα μέρη	223.705	148.527	1.777.153	1.161.963
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(8)	(8)
Υπόλοιπο εσόδων χρήσεως εισπρακτέων μετά την πρόβλεψη απομείωσης	4.645.408	4.293.567	1.954.169	2.076.859
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	125.879	156.111	219.122	250.106
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	186.459	120.853	407.245	66.520
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	3.454.407	987.781	43.145.313	42.206.867
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(309)	(309)	(1.624)	(1.623)
Υπόλοιπο λοιπών απαιτήσεων και δανείων σε συνδεδεμένα μέρη μετά την πρόβλεψη απομείωσης	3.766.436	1.264.436	43.770.056	42.521.870
Εγγυήσεις	305.687	1.473.658	88.382	1.288.527
Δεσμευμένες καταθέσεις	3.326.710	3.326.710	-	-
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών	6.407.116	4.305.947	-	19.044
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	823.744	422.704	635.327	248.301
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ,ΕΝΦΙΑ κλπ)	1.617.380	1.405.654	4.779	4.779
Έξοδα επομένων χρήσεων	502.171	207.450	48.280	142.552
Προκαταβολές σε προμηθευτές	6.772.751	16.134.744	160.627	253.018
Λοιπές απαιτήσεις	2.072.632	2.168.436	102.063	101.694
Μερίσματα εισπρακτέα	-	-	-	35.000.000
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	588.545	-	-
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης	(83.108)	(83.108)	(801)	(799)
Σύνολο	42.345.935	42.882.680	61.756.976	90.320.652
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	9.495.604	16.469.969	164.391	39.937.065
Κυκλοφορούν ενεργητικό	32.850.331	26.412.711	61.592.587	50.383.587

Οι «Πελάτες - εξαιρουμένων συνδεδεμένων μερών» του Ομίλου κατά την 30.06.2026 ποσού €9.588.155, περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €7.083.145 που αφορά απαίτηση της Εταιρείας στο πλαίσιο του εργολαβικής σύμβασης που εκτελεί. Σημειώνεται ότι στο ανωτέρω ποσό έχει ταξινομηθεί αφαιρετικά συμβατική υποχρέωση από σύμβαση με πελάτη ποσού €671.621. Η ανωτέρω απαίτηση εισπράχθηκε από την Εταιρεία την 06.07.2026.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα «Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα – εξαιρούμενων συνδεδεμένων μερών» κατά την 30.06.2026 ποσού €4.421.703 (31.12.2025: €4.145.040) περιλαμβάνουν κυρίως τα δεδουλευμένα έσοδα των κατασκευαστικών έργων που υλοποιεί ο Όμιλος για λογαριασμό τρίτων. Η τιμολόγηση των ανωτέρω εργασιών αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του β' εξαμήνου 2026.

Οι «Λοιπές απαιτήσεις από Συνδεδεμένα μέρη» της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €370.000 που έχει χορηγηθεί σε θυγατρικές εταιρείες με σκοπό τη συμμετοχή σε αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου.

Οι «Προκαταβολές σε προμηθευτές» του Ομίλου κατά την 30.06.2026, ποσού €6.772.751, περιλαμβάνουν ποσό €6.207.606 που έχει χορηγηθεί κυρίως σε υπεργολάβους στο πλαίσιο συμβάσεων κατασκευής κτιριακών έργων/αναπτύξεων που εκτελεί ο Όμιλος.

Οι «Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις – εξαιρούμενων συνδεδεμένων μερών» κατά την 30.06.2026, ποσού €6.407.116, αφορούν κυρίως ποσό €4.345.761 από την υπεκμίσθωση ακινήτου της θυγατρικής Lavax M.A.E. και ποσό €2.061.355 από την υπεκμίσθωση ακινήτου της θυγατρικής Μποζονιο M.A.E.. Η θυγατρική Lavax M.A.E. υπεκμισθώνει κτίριο τεσσάρων ορόφων, περίπου 3.153 τ.μ στο κέντρο της Αθήνας επί της οδού Απελλού 4. Για το ακίνητο που υπεκμισθώνει η θυγατρική Μποζόνιο M.A.E. βλέπετε σχετικά σημείωση 5.

Οι «Δεσμευμένες Καταθέσεις» κατά την 30.06.2026, ποσού €3.326.710, περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €3.114.710 της θυγατρικής Hub 204 M.A.E. το οποίο έχει διατεθεί στη συνεργαζόμενη τράπεζα ως εξασφάλιση για την εγγυητική επιστολή που έχει εκδοθεί στο πλαίσιο της σύμβασης που υπογράφηκε με το Ταμείο Χρηματοδότησης Δικαστικών Κτιρίων του Υπουργείου Δικαιοσύνης (εφεξής «ΤΑΧΔΙΚ») για την ανέγερση του Δικαστικού Μεγάρου Πειραιά.

Οι «Εγγυήσεις» του Ομίλου κατά την 30.06.2026 περιλαμβάνουν εγγυήσεις στο πλαίσιο μισθώσεων και λοιπές εγγυήσεις ποσού €305.687. Η εγγύηση ύψους €1.200.000 που είχε καταβληθεί από την Εταιρεία στο πλαίσιο του ομολογιακού δανείου με την «Εθνική Ασφαλιστική» επιστράφηκε κατόπιν της αποπληρωμής του δανείου εντός του α' εξαμήνου 2026, βλέπετε σχετικά σημείωση 14.

Για τα δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη, βλέπετε σημείωση 25.

Οι «Λοιπές απαιτήσεις» κατά την 30.06.2026, ποσού €2.072.632, αποτελούνται κυρίως από απαίτηση από τίμημα ποσού €1.850.000 που αφορά την πώληση της θυγατρικής Alkanor M.A.E., το οποίο αναμένεται να εισπραχθεί έως την 31.12.2026. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος έχει εισπράξει έως την έγκριση των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ποσό €1.400.000, ενώ το υπολειπόμενο ποσό από την πώληση της θυγατρικής Alkanor M.A.E. ανέρχεται σε €450.000 και αναμένεται να εισπραχθεί έως την 31.12.2026.

Η Εταιρεία στις 12.01.2026 εισέπραξε ποσό €35.000.000 ως μέρισμα από τη θυγατρική Arcela Investments σύμφωνα με την απόφαση της θυγατρικής που ελήφθη τον Δεκέμβριο 2025.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

10. Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος	
		30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου		-	-
Μεταφορές από Επενδύσεις σε ακίνητα	5	16.277.000	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου		16.277.000	-

Την 30.06.2026, η Διοίκηση του Ομίλου αναταξινόμησε το οικιστικό τμήμα του ακινήτου, το οποίο αναπτύσσεται από τη θυγατρική Filma M.A.E. με σκοπό την πώλησή του, από το κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» στο κονδύλι «Αποθέματα». Η αναταξινόμηση πραγματοποιήθηκε λόγω μεταβολής στη χρήση του εν λόγω τμήματος, η οποία τεκμηριώνεται από την έναρξη της ανάπτυξής του με σκοπό την πώληση, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα». Η εύλογη αξία του οικιστικού τμήματος κατά την ημερομηνία μεταβολής της χρήσης του αποτέλεσε το τεκμαρτό κόστος του για τη μετέπειτα λογιστική παρακολούθησή του σύμφωνα με το ΔΛΠ 2 «Αποθέματα».

Την 30.06.2026, δεν προέκυψαν ενδείξεις απομείωσης των αποθεμάτων.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ταμείο	3.996	4.427	1.014	1.775
Τραπεζικές καταθέσεις	43.051.581	50.048.594	9.934.668	2.764.373
Προθεσμιακές καταθέσεις	15.000.000	-	15.000.000	-
Σύνολο	58.055.577	50.053.021	24.935.682	2.766.148

Στις τραπεζικές καταθέσεις περιλαμβάνονται καταθέσεις σε ξένο νόμισμα (GBP) μη ουσιώδους αξίας, οι οποίες έχουν αποτιμηθεί με βάση την ισοτιμία που ίσχυε κατά την 30.06.2026.

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό ίδιων μετοχών	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	18.680.300	934.015	92.158.255	(662.055)	92.430.215
Απόκτηση Ίδιων μετοχών	-	-	-	(299.003)	(299.003)
Έξοδα απόκτησης Ίδιων μετοχών	-	-	-	(985)	(985)
31 Δεκεμβρίου 2025	18.680.300	934.015	92.158.255	(962.043)	92.130.227

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1 Ιανουαρίου 2026	18.680.300	934.015	92.158.255	(962.043)	92.130.227
Απόκτηση Ιδίων μετοχών	-	-	-	(39.478)	(39.478)
Έξοδα απόκτησης Ιδίων μετοχών	-	-	-	(130)	(130)
30 Ιουνίου 2026	18.680.300	934.015	92.158.255	(1.001.651)	92.090.619

Το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών είναι δέκα οχτώ εκατομμύρια εξακόσιες ογδόντα χιλιάδες τριακόσιες (18.680.300) μετοχές με ονομαστική αξία €0,05 ανά μετοχή, οι οποίες διαπραγματεύονται στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την 06.07.2022.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 17.06.2025 ενέκρινε τη θέσπιση Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία, μέχρι ποσοστού 1,07221% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά μέχρι 200.292 μετοχές (επιπλέον των ιδίων μετοχών που ήδη θα κατέχει η Εταιρεία δυνάμει παλαιότερου προγράμματος, ήτοι έως 250.000 μετοχές συνολικά σε κάθε χρονική στιγμή, οι οποίες αντιστοιχούν στο 1,33831% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας), σε ένα εύρος τιμών που κυμαίνεται μεταξύ €5,00 (κατώτατη τιμή) έως €20,00 (ανώτατη τιμή) ανά μετοχή, με διάρκεια έως την 22.06.2026. Στο πλαίσιο του ανωτέρω προγράμματος η Εταιρεία απέκτησε 29.376 μετοχές εντός της χρήσης 2025 και 3.081 μετοχές εντός του α' εξαμήνου 2026. Να σημειωθεί πως η Εταιρεία κατέχει 49.708 μετοχές από παλαιότερα προγράμματα απόκτησης ιδίων μετοχών.

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 11.06.2026 ενέκρινε τη θέσπιση νέου Προγράμματος Απόκτησης Ιδίων Μετοχών για κάθε σκοπό και χρήση που επιτρέπεται από την κείμενη νομοθεσία. Η διάρκεια του Προγράμματος ισχύει για χρονικό διάστημα δώδεκα (12) μηνών, με έναρξη την 01.10.2026 και λήξη την 01.10.2027. Η Εταιρεία δύναται να αποκτήσει ίδιες μετοχές μέχρι ποσοστού 1,07555% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ήτοι συνολικά μέχρι 200.916 μετοχές (επιπλέον των 79.084 ιδίων μετοχών που ήδη κατέχει η Εταιρεία δυνάμει του υφιστάμενου Προγράμματος και του προ-υφιστάμενου Προγράμματος, ήτοι έως 280.000 μετοχές συνολικά σε κάθε χρονική στιγμή, οι οποίες αντιστοιχούν στο 1,49891% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας), σε εύρος τιμών από €5,00 (κατώτατη τιμή) έως €20,00 (ανώτατη τιμή) ανά μετοχή.

Κατά την 30.06.2026, η Εταιρεία κατέχει 82.165 ίδιες μετοχές, με κόστος κτήσης 1.001.651, συμπεριλαμβανομένων εξόδων αγοράς.

13. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Εντός του α' εξαμήνου 2026, η θυγατρική Metrinwood Ltd πραγματοποίησε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ποσού €1.463.000, με το ποσό που αναλογεί στις μη ελέγχουσες συμμετοχές να ανέρχεται σε €716.870. Τα αποτελέσματα του α' εξαμήνου 2026 που αναλογούν στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ανέρχονται σε €183.512 και προέρχονται από τη συμμετοχή της Metrinwood Ltd στην κοινοπραξία P and E Investments A.E., στην οποία κατά την 30.06.2026 κατέχει ποσοστό 55%, βλέπετε σχετικά σημείωση 7. Επομένως, οι μη ελέγχουσες συμμετοχές του Ομίλου κατά την 30.06.2026 ανέρχονται σε €24.546.779 (31.12.2025: €23.646.396).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

14. Δανεισμός

Ο δανεισμός του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Ομολογιακά δάνεια	78.562.141	65.919.512	58.757.632	44.810.859
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	4.014.179	4.165.373	607.490	705.995
Σύνολο Μακροπρόθεσμου δανεισμού	82.576.320	70.084.885	59.365.122	45.516.854
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	9.323.121	15.907.509	-	6.076.392
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	48.856.337	1.210.935	41.885.109	-
Ομολογιακά δάνεια	-	10.860.916	-	10.860.916
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	979.121	905.675	556.489	520.870
Σύνολο Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	59.158.579	28.885.035	42.441.598	17.458.177
Σύνολο δανεισμού	141.734.899	98.969.920	101.806.720	62.975.031

Η Εταιρεία, εντός του α' εξαμήνου 2026, αποπλήρωσε υφιστάμενες συμβάσεις πιστώσεων μέσω ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών με ελληνικές τράπεζες, συνολικού ποσού €6.000.000. Την 30.06.2026, δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο των ανοικτών αλληλόχρεων λογαριασμών, ενώ κατά την 31.12.2025 το υπόλοιπο ανερχόταν σε €6.000.000.

Επιπλέον, την 17.02.2026 η Εταιρεία, εκταμίευσε ποσό €42.175.000 στο πλαίσιο της σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου, η οποία υπογράφηκε την 28.08.2025 με ομολογιούχο την Optima Bank και με ανώτατο ποσό €50.000.000. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση της απόκτησης του συνόλου των μετοχών της εταιρείας Κάντζα Εμπορική Μ.Α.Ε. μέσω κάλυψης της ίδιας συμμετοχής του Ομίλου, καθώς και η κάλυψη αναγκών κεφαλαίου κίνησης. Κατά την 30.06.2026 έχουν εκδοθεί ομολογίες συνολικής αξίας €47.575.000 (31.12.2025: €5.400.000).

Επίσης, κατά την 30.06.2026 υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο της Εταιρείας ποσού €39.900.000 (31.12.2025: €39.900.000) στο πλαίσιο της σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με ανώτατο €50.000.000 η οποία υπογράφηκε την 05.09.2025. Σκοπός του δανείου είναι η κάλυψη γενικών επιχειρηματικών αναγκών.

Την 17.03.2026, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Credia Bank ύψους έως €13.000.000, με σκοπό την αναχρηματοδότηση: α) του υπολοίπου του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που είχε συναφθεί με την Ανώνυμη Ελληνική Εταιρεία Γενικών Ασφαλίσεων, η Εθνική (Εθνική Ασφαλιστική) ύψους €10.000.000 και β) του υπολοίπου ύψους €3.000.000 της Σύμβασης Αλληλόχρεου

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Λογαριασμού με την Credia Bank. Την 30.06.2026, το εν λόγω δάνειο είχε εκταμιευτεί στο σύνολο του. Σημειώνεται ότι το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο που είχε συναφθεί με την Εθνική Ασφαλιστική αποπληρώθηκε εξ ολοκλήρου την 24.03.2026.

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής IQ Athens M.A.E., υπέγραψε την 26.05.2026 τροποποίηση του από 24.11.2023 Κοινού Ομολογιακού Δανείου, με την οποία μειώθηκε, μεταξύ άλλων, το ύψος του δανείου από €106.440.000 σε €44.490.000, κατόπιν αναθεώρησης του επιχειρηματικού σχεδίου. Την 30.06.2026 το ονομαστικό υπόλοιπο του Ομολογιακού Δανείου ανήλθε σε €11.900.000 (31.12.2025: €13.000.000). Δεδομένου ότι ο εν λόγω δανεισμός περιλαμβάνει σειρές ομολογιών οι οποίες αντιστοιχούν στο δάνειο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας και εκτοκίζονται με σταθερό επιτόκιο χαμηλότερο από αυτό που ισχύει στην αγορά πληρούνται τα κριτήρια του ΔΛΠ 20 «Κρατικές επιχορηγήσεις».

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Random M.A.E., αποπλήρωσε εντός του α' εξαμήνου 2026 κεφάλαιο ποσού €330.128 του υφιστάμενου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, σύμφωνα με το οριζόμενο πρόγραμμα αποπληρωμής. Κατά την 30.06.2026, το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανήλθε σε €11.204.808 (31.12.2025: €11.534.936).

Ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Piraeus Regeneration 138 M.A.E., αποπλήρωσε εντός του α' εξαμήνου 2026 το υπόλοιπο του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ποσού €500.000. Την 30.06.2026, και έως την έγκριση των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία άρσης του ενεχύρου επί των μετοχών της θυγατρικής σε συνέχεια της ανωτέρω ολικής αποπληρωμής.

Επιπρόσθετα, κατά την 30.06.2026 στον δανεισμό του Ομίλου περιλαμβάνονται ανεξόφλητα υπόλοιπα συμβάσεων ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ύψους €7.200.000 και €2.000.000, τα οποία αφορούν τις θυγατρικές Filma M.A.E. και Hub 204 M.A.E., αντίστοιχα.

Οι συμβατικές ημερομηνίες επανακαθορισμού των επιτοκίων περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας έως και 6 μηνών.

Ο Όμιλος έχει συνάψει δανειακές συμβάσεις που περιλαμβάνουν χρηματοοικονομικούς όρους (covenants) και, πιο συγκεκριμένα, τους δείκτες Net Debt/Total Assets (Καθαρός δανεισμός/Σύνολο ενεργητικού), Net LTV (Καθαρός δανεισμός/Επενδύσεις σε Ακίνητα), LTV (δανειακές υποχρεώσεις προς εμπορική αξία του ακινήτου κατά την ολοκλήρωση του έργου) και LTC (δανειακές υποχρεώσεις προς πραγματοποιημένο κόστος του κατασκευαστικού έργου) με τους οποίους ο Όμιλος υποχρεούται να συμμορφώνεται είτε σε εξαμηνιαία είτε σε ετήσια βάση. Κατά την 30.06.2026, δανειακές υποχρεώσεις ονομαστικής αξίας €77.579.808 υπόκεινται στους όρους αυτούς. Η Διοίκηση παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη συμμόρφωση με τους όρους των δανειακών συμβάσεων και εκτιμά ότι ο Όμιλος συμμορφώνεται με αυτούς κατά την ημερομηνία αναφοράς και δεν αναμένεται δυσκολία ως προς τη συμμόρφωση εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σημειώνεται ότι οι μετοχές των θυγατρικών Hub 204 M.A.E., Random M.A.E., Filma M.A.E., Γούρνες M.A.E., Κάντζα Εμπορική M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν ενεχυριαστεί στο σύνολο τους στο πλαίσιο των εν ισχύ δανειακών συμβάσεων τους κατά την 30.06.2026.

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις της Εταιρείας αφορούν μίσθωση χώρων γραφείων, μίσθωση εξοπλισμού, καθώς και μισθώσεις αυτοκινήτων. Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις του Ομίλου αφορούν επιπλέον τη μίσθωση χώρων γραφείων της θυγατρικής Arcela Investments Ltd, τη μίσθωση αποθήκης της θυγατρικής Hub 204 M.A.E, τη μίσθωση κτιρίου 4 ορόφων της θυγατρικής Lavax M.A.E. στο Δήμο Αθηναίων, τη μίσθωση ακινήτου της θυγατρικής Μποζόνιο M.A.E. στη Θεσσαλονίκη, καθώς και μισθώσεις χώρων πλησίον του ακινήτου της θυγατρικής Dorou Residencies M.A.E..

Κατά τη διάρκεια της περιόδου από 01.01.2026 έως 30.06.2026 και κατά τη χρήση 2025 δεν υπήρχαν μισθώσεις υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας. Δεν υπάρχουν δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ έως τη λήξη της περιόδου αναφοράς.

Η ληκτότητα των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 30.06.2026 και την 31.12.2025 παρατίθεται στη σημείωση 3.1.γ. και το μέσο σταθμισμένο περιθώριο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου ανερχόταν κατά την 30.06.2026 σε 3,0% (2025: 3,3%).

Για το χρηματοοικονομικό έξοδο που αναγνωρίστηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου από 01.01.2026 έως 30.06.2026 και της αντίστοιχης περιόδου της χρήσης 2025, βλέπετε σχετικά σημείωση 21.

Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά το α' εξάμηνο 2026 ανήλθε για την Εταιρεία σε ποσό €310.821 (30.06.2025: €240.360) και για τον Όμιλο σε €626.122 (30.06.2025: €754.582).

Η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο των δανειακών υποχρεώσεων του Ομίλου για τη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2026 και στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε €138.879.808 και €95.534.936, αντίστοιχα. Παρατίθεται πίνακας με τις δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου για τη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2026 και 31 Δεκεμβρίου 2025:

	30.06.2026	31.12.2025
Δανειακές Υποχρεώσεις (Μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	141.734.899	98.969.920
Πλέον: Αναπόσβεστο υπόλοιπο κεφαλαιοποιημένων εξόδων δανείων (μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου)	1.123.474	1.233.657
Πλέον: Μεταφορές σε κρατικές επιχορηγήσεις	1.945.417	1.610.269
Μείον: Μισθώσεις	(4.993.300)	(5.071.046)
Μείον: Δεδουλευμένοι χρεωστικοί τόκοι δανείων	(930.682)	(1.207.864)
Ανεξόφλητο κεφάλαιο Δανειακών Υποχρεώσεων	138.879.808	95.534.936

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές δραστηριότητες έχει ως εξής:

Όμιλος	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2026	65.919.512	27.979.360	5.071.046	98.969.920
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	66.275.000	2.000.000	-	68.275.000
Εξοφλήσεις δανείων	(6.072.628)	(18.857.500)	-	(24.930.128)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(626.122)	(626.122)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	60.202.372	(16.857.500)	(626.122)	42.718.750
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	406.402	406.402
Έξοδα έκδοσης δανείου	90.415	(38.473)	-	51.941
Τόκοι που χρεώθηκαν	58.241	3.227.290	-	3.285.531
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(3.504.469)	-	(3.504.469)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	141.975	141.975
Κρατική επιχορήγηση	(335.149)	-	-	(335.149)
Ανακατάταξη	(47.373.250)	47.373.250	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(47.559.743)	47.057.598	548.377	46.231
30 Ιουνίου 2026	78.562.141	58.179.456	4.993.301	141.734.901

Εταιρεία	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2026	44.810.859	16.937.307	1.226.866	62.975.032
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	55.175.000	-	-	55.175.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(16.000.000)	-	(16.000.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(310.821)	(310.821)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	55.175.000	(16.000.000)	(310.821)	38.864.179
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	211.816	211.816
Έξοδα έκδοσης δανείου	45.023	(38.473)	-	6.550
Τόκοι που χρεώθηκαν	-	2.441.063	-	2.441.063
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(2.728.039)	-	(2.728.039)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	36.119	36.119
Ανακατάταξη	(41.273.250)	41.273.250	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(41.228.227)	40.947.801	247.935	(32.490)
30 Ιουνίου 2026	58.757.632	41.885.108	1.163.980	101.806.720

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Όμιλος	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	50.342.753	20.414.590	3.087.556	73.844.900
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	50.300.000	3.316.000	-	53.616.000
Εξοφλήσεις δανείων	(665.064)	(6.000.000)	-	(6.665.064)
Πωλήσεις εταιρειών / Μεταφορές	(23.811.791)	(426.196)	-	(24.237.987)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(1.297.772)	(1.297.772)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	25.823.145	(3.110.196)	(1.297.772)	21.415.177
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	3.790.115	3.790.115
Μειώσεις	-	-	(766.260)	(766.260)
Έξοδα έκδοσης δανείου	(457.806)	-	-	(457.806)
Τόκοι που χρεώθηκαν	190.789	3.396.126	-	3.586.916
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(2.700.529)	-	(2.700.529)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	257.407	257.406
Ανακατάταξη	(9.979.369)	9.979.369	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(10.246.386)	10.674.966	3.281.262	3.709.842
31 Δεκεμβρίου 2025	65.919.512	27.979.360	5.071.046	98.969.920
Εταιρεία	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	Υποχρεώσεις από μισθώσεις	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2025	10.000.000	12.342.499	881.143	23.223.642
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	45.300.000	-	-	45.300.000
Εξοφλήσεις δανείων	-	(6.000.000)	-	(6.000.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων μισθώσεων	-	-	(544.135)	(544.135)
Σύνολο από μεταβολές στις χρηματοδοτικές ταμειακές ροές	45.300.000	(6.000.000)	(544.135)	38.755.865
Λοιπές μεταβολές				
Σύναψη μισθώσεων	-	-	991.112	991.112
Μείωσεις μισθώσεων	-	-	(179.905)	(179.905)
Έξοδα έκδοσης δανείου	(435.141)	-	-	(435.141)
Τόκοι που χρεώθηκαν	-	2.163.729	-	2.163.729
Τόκοι που πληρώθηκαν	-	(1.622.921)	-	(1.622.921)
Τόκοι μισθώσεων	-	-	78.651	78.651
Ανακατάταξη	(10.054.000)	10.054.000	-	-
Σύνολο λοιπών μεταβολών	(10.489.141)	10.594.808	889.858	995.525
31 Δεκεμβρίου 2025	44.810.859	16.937.307	1.226.866	62.975.032

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έναντι προμηθευτών και οι λοιπές υποχρεώσεις, έχουν ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Προμηθευτές		17.068.713	9.293.209	5.615.409	4.151.167
Ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένα μέρη	25	7.060.242	922.495	7.180.098	692.094
Εγγυήσεις		1.375.167	911.843	539.803	262.610
Οφειλόμενο τίμημα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων		3.500.000	4.000.000	-	-
Δεδουλευμένα έξοδα		13.281.347	5.616.764	1.507.293	303.065
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη		1.901.786	832.844	1.226.590	570.814
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		30.602	-	-	-
Ασφαλιστικοί οργανισμοί		83.216	146.188	82.338	144.997
Έσοδα επομένων χρήσεων		410.227	199.322	410.227	199.322
Προκαταβολές πελατών		182.037	147.988	152.037	145.013
Λοιπές υποχρεώσεις		180.705	192.672	19.870	31.839
Σύνολο		45.074.042	22.263.327	16.733.665	6.500.921

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Μακροπρόθεσμο μέρος	2.633.999	3.819.963	-	250.159
Βραχυπρόθεσμο μέρος	42.440.043	18.443.362	16.733.665	6.250.762
Σύνολο	45.074.042	22.263.325	16.733.665	6.500.921

Οι εγγυήσεις αφορούν κατά κύριο λόγο ληφθείσες εγγυήσεις καλής εκτέλεσης από εργοληπτικές επιχειρήσεις σε σχέση με την κατασκευή κτιριακών έργων.

Τα «Ποσά οφειλόμενα σε Συνδεδεμένα μέρη» του Ομίλου κατά την 30.06.2026 περιλαμβάνουν κυρίως ποσό €7.050.000, το οποίο αφορά τη συμμετοχή της Εταιρείας, και κατ' επέκταση του Ομίλου, στο αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της κοινοπραξίας Powerhub Properties A.E., βλέπετε σχετικά σημειώσεις 6 και 7.

Οι «Προμηθευτές» του Ομίλου κατά την 30.06.2026, ποσού €17.068.713, περιλαμβάνουν ποσό €15.691.716 για αμοιβές εργασιών υπεργολάβων που αφορούν τα ακίνητα του Ομίλου και εργασιών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο των εργολαβικών συμβάσεων που έχει αναλάβει ο Όμιλος.

Τα «Δεδουλευμένα έξοδα» του Ομίλου κατά την 30.06.2026, ποσού €13.281.347, περιλαμβάνουν ποσό €12.667.793 (31.12.2025: €4.641.802) για αμοιβές εργασιών υπεργολάβων στο πλαίσιο των εργολαβικών συμβολαίων του Ομίλου και εργασιών στα ακίνητα του Ομίλου, που έχουν ολοκληρωθεί κατά την 30.06.2026 αλλά δεν έχουν τιμολογηθεί.

Το «Οφειλόμενο τίμημα απόκτησης περιουσιακών στοιχείων» του Ομίλου κατά την 30.06.2026 αφορά υπόλοιπο τιμήματος προς καταβολή βάσει του από 01.08.2025 συμβολαίου απόκτησης ακινήτου από τη θυγατρική Dramar M.A.E.. Εντός του α' εξαμήνου 2026 καταβλήθηκε ποσό €500.000, ενώ κατά το β'

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

εξάμηνο 2026 αναμένεται η καταβολή επιπλέον €500.000. Η πλήρης αποπληρωμή του οφειλόμενου τιμήματος αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός της χρήσης 2027. Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις έχει ταξινομηθεί ποσό €2.000.000, το οποίο θα καταβληθεί εντός του β' εξαμήνου της χρήσης 2027.

16. Κύκλος εργασιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον κύκλο εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας που προκύπτει από τις σημαντικότερες συμβάσεις με τους πελάτες.

	Όμιλος Από 01.01 έως		Εταιρεία Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.198.909	1.110.989	4.409.583	2.726.836
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	1.907.962	1.954.354	1.907.961	2.161.363
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	61.892.552	21.816.914	11.198.586	1.513.168
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	397.000	20.000	417.000
Έσοδα από μισθώματα	974.996	2.062.282	-	-
Λοιπά	33.592	69.166	-	-
Κύκλος εργασιών	66.008.012	27.410.705	17.536.130	6.818.367

Στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνονται έσοδα από συμβάσεις με πελάτες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15, καθώς και έσοδα από μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα προκύπτουν από συμβάσεις μίσθωσης που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 και, ως εκ τούτου, δεν αποτελούν έσοδα από συμβάσεις με πελάτες στο πλαίσιο του ΔΠΧΑ 15. Τα έσοδα από μισθώματα εμφανίζονται στο τομέα επενδύσεις σε ακίνητα ενώ τα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες στο τομέα παροχής υπηρεσιών σχετικά με ακίνητα, βλέπετε σχετικά σημείωση 4.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει μία ανάλυση του κύκλου εργασιών του Ομίλου και της Εταιρείας ανά πηγή εσόδου και με βάση τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου (σε βάθος χρόνου/ σε δεδομένη χρονική στιγμή). Τα έσοδα από μισθώματα ποσού €974.996 (30.06.2025: €2.062.282) δεν παρουσιάζονται στην παρακάτω ανάλυση του κύκλου εργασιών.

	Όμιλος			
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	1.176.343	22.565	1.063.788	47.201
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	468.778	1.439.184	566.210	1.388.144
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	61.892.552	-	21.816.914	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	-	397.000	-
Λοιπά	33.592	-	69.166	-
Κύκλος εργασιών	63.571.265	1.461.749	23.913.078	1.435.345

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Εταιρεία			
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2025
	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή	Σε βάθος χρόνου	Σε δεδομένη χρονική στιγμή
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης	4.387.018	22.565	2.679.635	47.201
Έσοδα παροχής υπηρεσιών συντήρησης	468.778	1.439.184	566.210	1.595.153
Έσοδα από κατασκευαστικά έργα	11.198.586	-	1.513.168	-
Έσοδα από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών	20.000	-	417.000	-
Κύκλος εργασιών	16.074.382	1.461.749	5.176.013	1.642.354

17. Εργολαβικό κόστος

Το εργολαβικό κόστος ποσού €53.365.402 (30.06.2025: €18.930.409) αποτελείται αποκλειστικά από τις δαπάνες κατασκευής των ακινήτων για λογαριασμό των πελατών TAXΔΙΚ και IOBIS M.A.E. και αντιστοιχεί στο έσοδο από κατασκευαστικά έργα, βλέπετε σχετικά σημείωση 16.

18. Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας αποτελούνται αποκλειστικά από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) των ακινήτων του Ομίλου. Κατά την 30.06.2026, οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας ανέρχονται για τον Όμιλο σε ποσό €327.961 (30.06.2025: €381.047). Η Εταιρεία δεν κατέχει κάποιο ακίνητο κατά την 30.06.2026. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην πώληση ακινήτων μέσω της πώλησης των εταιρειών που τα κατείχαν, κατά την προηγούμενη χρήση.

19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Μισθοί και ημερομίσθια	1.906.367	1.809.498	1.884.725	1.763.346
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	360.163	348.432	357.062	341.831
Λοιπές βραχυπρόθεσμες παροχές	84.704	70.843	84.704	70.843
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών - Συνταξιοδοτικά	22.434	39.498	22.299	39.182
Σύνολο	2.373.668	2.268.271	2.348.790	2.215.202

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 30.06.2026 και την 31.12.2025, έχει ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	68	68	65	65

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

20. Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	125.204	110.697	-	235
Ζημιά από χρηματοδοτικές υπεκμισθώσεις	245.974	-	-	-
Αμοιβές τρίτων	4.529.421	2.649.918	4.400.798	3.715.496
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, δημοσιεύσεων, κ.λπ.	463.922	343.842	371.774	303.117
Συνδρομές	50.246	68.706	46.543	66.200
Έξοδα ταξιδίων	150.989	132.872	141.649	131.199
Φόροι – τέλη	86.873	101.610	45.516	32.753
Λοιπά	552.986	494.984	514.422	423.998
Σύνολο	6.205.615	3.902.629	5.520.702	4.672.998

Η γραμμή «Αμοιβές τρίτων» αποτελείται από τα εξής: α) αμοιβές τρίτων σχετικές με την παροχή υπηρεσιών συντήρησης, β) αμοιβές ορκωτών ελεγκτών, γ) αμοιβές για την λήψη νομικών υπηρεσιών και δ) λοιπές αμοιβές τρίτων σχετικές με την δραστηριότητα του Ομίλου και της Εταιρείας.

21. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
		30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Έξοδα από τόκους					
Τόκοι τραπεζικών δανείων		104.873	306.035	95.214	289.900
Τόκοι μισθώσεων		141.974	107.565	36.119	36.068
Τόκοι ομολογιακών δανείων		746.300	1.083.131	2.430.399	382.403
Έξοδα εγγυητικών επιστολών		49.559	35.813	3.069	6.090
Λοιπά		169.360	136.926	41.108	4.054
Χρηματοοικονομικό κόστος		1.212.066	1.669.471	2.605.909	718.515
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων καταθέσεων		(210.680)	(78.557)	(210.674)	(59.045)
Χρηματοοικονομικό έσοδο - Έσοδο τόκων από δάνεια	25	(52.472)	(44.532)	(938.446)	-
σε Συνδεδεμένα μέρη					
Έσοδο τόκων μισθώσεων		(176.990)	(120.064)	(7.699)	(9.002)
Χρηματοοικονομικό έσοδο		(440.142)	(243.154)	(1.156.819)	(68.047)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό		771.924	1.426.317	1.449.090	650.468

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

22. Φόρος εισοδήματος

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Τρέχων φόρος εισοδήματος	-	-	-	-
Προσαρμογές για προηγούμενα έτη	-	14.000	-	-
Συνολικός τρέχων φόρος εισοδήματος	-	14.000	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	3.330.687	3.298.114	(14.571)	24.677
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου	3.330.687	3.298.114	(14.571)	24.677
Σύνολο	3.330.687	3.312.114	(14.571)	24.677

Σύμφωνα με τον ν.4799/2021 ορίζεται ότι τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2026 φορολογούνται με φορολογικό συντελεστή 22%. Ο συντελεστής φορολόγησης ανερχόταν και την προηγούμενη χρήση σε 22%.

Ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Κύπρο από 1 Ιανουαρίου 2026 ανέρχεται σε 15%.

Όσον αφορά τις θυγατρικές με έδρα την Κύπρο, σύμφωνα με τη Φορολογική Νομοθεσία της Κύπρου, οι φορολογικές αρχές έχουν δικαίωμα να ελέγξουν τα τελευταία έξι (6) έτη.

Ο φορολογικός έλεγχος των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όσων εταιρειών του Ομίλου έχουν υπαχθεί για τη χρήση 2025, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 78 Ν. 5104/2024, βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων του α' εξαμήνου 2026 όπου εκτιμάται πως κατά την ολοκλήρωσή του δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον φόροι, τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής και πρόστιμα για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια. Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας εκτιμά ότι τυχόν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που ενδεχομένως να προκύψουν εκτιμάται πως δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναλυτικά οι ανέλεγκτες χρήσεις (είτε από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές είτε από τις φορολογικές αρχές) για τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου και την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
DIMAND A.E.	Ελλάδα	-
ΜΠΟΖΟΝΙΟ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020 & 2024-2026
ARCELA INVESTMENTS LTD	Κύπρος	2020-2026
VENADEKTOS HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2020-2026
LAVAX M.A.E.	Ελλάδα	2021
AFFLADE LTD	Κύπρος	2020-2026
ALABANA LTD	Κύπρος	2020-2026
ΑΓΧΙΑΛΟΣ ESTATE Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
FILMA ESTATE Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021
MAGROMELL LTD	Κύπρος	2020-2026
METRINWOOD LTD	Κύπρος	2022-2026
GRAVITOUSIA LTD	Κύπρος	2020-2026
PIRAEUS REGENERATION 138 Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
RANDOM Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
OBLINARIUM HOLDINGS LIMITED	Κύπρος	2020-2026
IQ ATHENS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2020
HUB 204 Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
CITRUS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022
DOROU RESIDENCIES Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
DRAMAR Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2021-2022 & 2024-2025
THOMAS Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022
BRIDGED T ΕΠΕ	Ελλάδα	2020-2021
ΓΟΥΡΝΕΣ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2022-2024
DARMENIA LTD	Κύπρος	2020-2026
KANTZA ΕΜΠΟΡΙΚΗ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
BLUEPRINT Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2026
UNIPROPERTIES Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2026
ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	2026
KARTONERA LTD	Κύπρος	2020-2026

Οι ανέλεγκτες χρήσεις (είτε από Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές είτε από τις φορολογικές αρχές) για τις κοινοπραξίες στις οποίες συμμετέχει ο Όμιλος, καθώς και για τις λοιπές εταιρείες που συμμετέχει έμμεσα μέσω των κοινοπραξιών, έχουν ως εξής:

Εταιρεία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
CANTE HOLDINGS LTD	Κύπρος	2020-2026
EMID HOLDINGS LTD	Κύπρος	2020-2026
STIVALEUS HOLDINGS LTD	Κύπρος	2020-2026
P and E INVESTMENTS A.E.	Ελλάδα	2022
PIRAEUS TOWER A.E.	Ελλάδα	-
YITC EUROPEAN TRADING LTD	Κύπρος	2020-2026
IQ KARELLA A.E.	Ελλάδα	-
EYGENEIA Μ.Α.Ε.	Ελλάδα	-
DI TERNA A.E.	Ελλάδα	2023-2025
POWERHUB PROPERTIES A.E.	Ελλάδα	-
3V A.E.	Ελλάδα	2022

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

23. Αποτελέσματα ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος	
	Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025
Κέρδη που αναλογούν σε μετόχους της Εταιρείας	19.348.790	11.453.311
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	18.601.028	18.630.448
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	1,04	0,61

Τα απομειωμένα αποτελέσματα ανά μετοχή ισούνται με τα βασικά αποτελέσματα ανά μετοχή.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Φορολογικές υποχρεώσεις

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά για ορισμένες χρήσεις και, επομένως, οι φορολογικές υποχρεώσεις τους για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα τυχόν μελλοντικών φορολογικών ελέγχων, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον φόροι και πρόστιμα, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Ο Όμιλος και η Εταιρεία, κατά την 30.06.2026 και κατά την 31.12.2025, δεν έχουν διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Για τις ανέλεγκτες χρήσεις βλέπετε σχετικά σημείωση 22.

Εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που να έχουν επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση ή στη λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρείας.

Εγγυητικές επιστολές και εγγυήσεις

Οι εγγυητικές επιστολές και οι εγγυήσεις που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία αναλύονται ως εξής:

Δοθείσες Εγγυητικές Επιστολές Τραπεζών για Εξασφάλιση Καλής Εκτέλεσης Συμβάσεων

Οι εγγυητικές επιστολές τραπεζών για την εξασφάλιση της καλής εκτέλεσης συμβάσεων του Ομίλου κατά την 30.06.2026 ανέρχονται σε ποσό €7.671.365 (31.12.2025: € 7.715.506).

Άλλες Δοθείσες Εγγυήσεις σε Τρίτους για Εξασφάλιση Υποχρεώσεων

A/A	ΕΙΔΟΣ	ΥΠΕΡ	30.06.2026	31.12.2025
1	ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	DPN A.E.	2.153	2.153
			2.153	2.153

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι προσημειώσεις υποθήκης που έχουν εγγραφεί επί επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

Προσημειώσεις και υποθήκες επί ακινήτων θυγατρικών

Επί των επενδυτικών ακινήτων των θυγατρικών Random M.A.E. και IQ Athens M.A.E. έχουν εγγραφεί προσημειώσεις υποθήκης ύψους €16.440.000 και €163.592.000, αντίστοιχα, για εξασφάλιση τραπεζικών χρηματοδοτήσεων που έχουν χορηγηθεί στις εν λόγω θυγατρικές εταιρείες. Κατά την 30.06.2026 και έως την ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων δεν έχει ολοκληρωθεί η προσαρμογή του ποσού της προσημείωσης υποθήκης της θυγατρικής IQ Athens M.A.E. σε συνέχεια της τροποποίησης του ομολογιακού δανείου που πραγματοποιήθηκε εντός του α' εξαμήνου 2026, βλέπετε σχετικά σημείωση 14.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Κατά την 30.06.2026, ο Όμιλος έχει κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων ύψους €10.989.776 (μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ).

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Παρατίθεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας την 30.06.2026:

Μέτοχοι	% Συμμετοχής
Ανδριόπουλος Δημήτριος	50,62%
Damen Ltd ¹	0,06%
Latsco Hellenic Holdings S.à r.l.	5,46%
Ίδιες μετοχές	0,44%
Λοιποί μέτοχοι	43,41%
% Μέτοχοι	100,00%

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

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται εντός του πλαισίου λειτουργίας της Εταιρείας βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων και με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Πωλήσεις υπηρεσιών	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Θυγατρικές	-	-	3.230.674	1.842.856
Κοινοπραξίες	856.412	730.014	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	419.251	832.907	1.275.663	1.562.921
Σύνολο	1.275.663	1.562.921	4.506.337	3.405.777

¹ Πρόσωπο που έχει στενούς δεσμούς κατά την έννοια του άρθρου 3 παρ. 1 περ. (26) του Κανονισμού 596/2014 με τον κ. Ανδριόπουλο Δημήτριο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι πωλήσεις υπηρεσιών αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διαχείρισης επένδυσης.

Λοιπά έσοδα	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Θυγατρικές	-	-	122.774	93.600
Κοινοπραξίες	27.174	26.400	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	16.716	23.916	42.774	50.316
Σύνολο	42.774	50.316	165.548	143.916

Τα λοιπά έσοδα αφορούν κυρίως παροχή υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης.

Χρηματοοικονομικά έσοδα εκτός από έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Θυγατρικές	-	-	938.446	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	52.472	44.532	-	-
Σύνολο	52.472	44.532	938.446	-

Έσοδο τόκων υπεκμισθώσεων	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως		Από 01.01 έως	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Θυγατρικές	-	-	3.132	3.867
Κοινοπραξίες	771	1.109	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	3.797	3.742	4.568	4.851
Σύνολο	4.568	4.851	7.700	8.718

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Θυγατρικές	-	-	4.985.733	2.412.661
Κοινοπραξίες	1.127.409	312.259	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.934.090	1.831.568	2.907.069	2.035.337
Σύνολο	3.061.499	2.143.827	7.892.802	4.447.998

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Θυγατρικές	-	-	117.137	679.589
Κοινοπραξίες	7.050.240	910.000	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	10.001	12.494	7.062.961	12.505
Σύνολο	7.060.241	922.494	7.180.098	692.094

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Θυγατρικές	-	-	43.145.314	42.206.867
Κοινοπραξίες	3.454.407	987.781	-	-
Σύνολο	3.454.407	987.781	43.145.314	42.206.867

Η κίνηση των δανείων σε συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Δάνεια σε Συνδεδεμένα μέρη - εκτός από απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	987.781	4.706.381	42.206.868	1.733.997
Δάνεια χορηγηθέντα κατά τη διάρκεια της περιόδου	2.408.000	762.000	-	39.900.000
Αποπληρωμές δανείων	-	(4.474.000)	-	-
Τόκος που χρεώθηκε	58.626	48.393	938.446	572.871
Τόκος που εισπράχθηκε	-	(54.993)	-	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	3.454.407	987.781	43.145.314	42.206.868

Την 08.09.2025, η Εταιρεία σύναψε ομολογιακό δάνειο με τη θυγατρική Arcela Investments Ltd, ποσού €39.900.000, με λήξη την 08.03.2027 και επιτόκιο Euribor 6M+2,5%, το οποίο έχει εκταμιευτεί στο σύνολο του.

Το υπόλοιπο των δανείων σε Συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου αφορά δάνειο που έχει χορηγήσει η θυγατρική Arcela Investments Ltd στην κοινοπραξία YITC European Trading Ltd. Κατά την 30.06.2026, το ανεξόφλητο υπόλοιπο του δανείου ανέρχεται σε €217.000. Επίσης, την 09.10.2025, η θυγατρική Arcela Investments Ltd σύναψε ομολογιακό δάνειο με εκδότη την κοινοπραξία Cante Holdings Ltd και του οποίου το ανεξόφλητο υπόλοιπο κατά την 30.06.2026 ανέρχεται σε €3.170.000. Εντός του α' εξαμήνου 2026 εκταμιεύθηκε ποσό €2.408.000 στο πλαίσιο του εν λόγω δανείου.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Θυγατρικές	-	-	93.254	93.995
Κοινοπραξίες	24.670	25.353	-	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	101.209	130.758	125.868	156.111
Σύνολο	125.879	156.111	219.124	250.106

Οι απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις αφορούν υπεκμισθώσεις χώρων γραφείων της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και λοιπά συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η κίνηση των απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις από συνδεδεμένα μέρη αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε Συνδεδεμένα μέρη				
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	156.112	97.401	250.107	212.956
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις κατά τη διάρκεια της περιόδου	4.937	133.552	27.659	155.982
Επαναμέτρηση απαιτήσεων από υπεκμισθώσεις λόγω αλλαγής ΔΤΚ	2.363	1.961	4.921	5.238
Μεταφορά σε απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις σε μη συνδεδεμένα μέρη	-	(17.388)	-	(20.939)
Απαιτήσεις από υπεκμισθώσεις που εισπράχθηκαν	(37.533)	(59.415)	(63.563)	(103.131)
Τόκοι υπεκμισθώσεων που χρεώθηκαν	4.568	10.328	7.700	18.112
Τόκοι υπεκμισθώσεων που εισπράχθηκαν	(4.568)	(10.328)	(7.700)	(18.112)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	125.879	156.111	219.123	250.106

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Από 01.01 έως 30.06.2026	Από 01.01 έως 30.06.2025	Από 01.01 έως 30.06.2026	Από 01.01 έως 30.06.2025
Παροχές προς τη Διοίκηση				
Αμοιβές μελών ΔΣ	756.163	848.525	740.103	783.810
Σύνολο	756.163	848.525	740.103	783.810

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υποχρεώσεις προς τη Διοίκηση				
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	293.819	286.563	293.819	286.563
Σύνολο	293.819	286.563	293.819	286.563

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 30.06.2026 είναι τα ακόλουθα:

Την 01.07.2026, η θυγατρική Hub 204 Μ.Α.Ε. προχώρησε στην πλήρη αποπληρωμή του ανεξόφλητου ποσού ύψους €2,0 εκατ. στο πλαίσιο της υφιστάμενης σύμβασης ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού.

Την 21.07.2026, η κοινοπραξία Di Terna A.E. και το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (ΤΕΕ), υπέγραψαν συμβόλαιο για την μεταβίβαση του 50% των χιλιοστών που αντιστοιχούν στην κοινοπραξία ως εργολαβικό αντάλλαγμα με βάση την πρόοδο του έργου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Την 30.07.2026, στο πλαίσιο σχετικού διαγωνισμού που διενεργήθηκε από την εταιρεία ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε., η θυγατρική IQ Athens M.A.E. προχώρησε στην πώληση μέρους του ακινήτου που κατείχε (κάθετη ιδιοκτησία οικοπεδικής έκτασης 32.281 τ.μ.) και παράλληλα ανέλαβε την ανάπτυξη και παράδοση επ' αυτού νέου συγκροτήματος γραφείων συνολικής επιφάνειας 37.530 τ.μ., έναντι τιμήματος €134,7 εκατ. το οποίο θα καταβληθεί τμηματικά, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.

Την 30.07.2026, ο Όμιλος, μέσω της θυγατρικής Terra Athena M.A.E., στο πλαίσιο του ίδιου διαγωνισμού που περιγράφεται ανωτέρω, απέκτησε από την εταιρεία ΔΕΔΔΗΕ Α.Ε. (α) κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 19.004 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισού 62 και των οδών Λογοθέτου και Οικονομίδου, στον Δήμο Περιστερίου, και (β) δύο όμορα οικόπεδα, λειτουργικά συνδεδεμένα με το προαναφερθέν κτίριο, επιφάνειας 196 τ.μ. και 479 τ.μ., αντίστοιχα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των ανωτέρω ακινήτων ανέρχεται σε €23,6 εκατ..

Την 07.08.2026, ο Όμιλος μέσω της θυγατρικής Blueprint M.A.E. υπέγραψε σύμβαση μίσθωσης τμήματος κτιρίου (καταστήματος) επιφάνειας 2.186,50 τ.μ, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Σταδίου 29, στην Αθήνα.

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα, πέρα από τα ανωτέρω, μετά την ημερομηνία των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή την Εταιρεία, και για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα ΔΠΧΑ.

Μαρούσι, 24.09.2026

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αναπληρωτής Διευθύνων
Σύμβουλος

Η Γενική Διευθύντρια
Οικονομικών και
Επενδυτικών Λειτουργιών

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Δημήτριος Ανδριόπουλος
ΑΔΤ Α01124980

Νικόλαος-Ιωάννης Δήμτσας
ΑΔΤ ΑΗ 002049

Άννα Χαλκιαδάκη
ΑΔΤ ΑΝ 603900
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'

Δημήτριος Δημακάκος
ΑΔΤ ΑΖ 736252
ΑΡ. ΑΔ. 131615 Α'